



**UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA
ESCOLA DE ADMINISTRAÇÃO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO E GESTÃO
SOCIAL**

ADRIANNE MAYARA NOVAIS OLIVEIRA

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NA ZONA ESPECIAL DE
INTERESSE SOCIAL DA BOCA DO RIO: DESAFIOS E
ESTRATÉGIAS DE IMPLEMENTAÇÃO.**

Salvador
2024

ADRIANNE MAYARA NOVAIS OLIVEIRA

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NA ZONA ESPECIAL DE
INTERESSE SOCIAL DA BOCA DO RIO: DESAFIOS E
ESTRATÉGIAS DE IMPLEMENTAÇÃO.**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em
Desenvolvimento e Gestão Social, Escola de Administração,
Universidade Federal da Bahia, como requisito para a obtenção
do grau de mestre em Desenvolvimento e Gestão Social.

Salvador
2024

Escola de Administração - UFBA

O48 Oliveira, Adrianne Mayara Novais.

Regularização fundiária urbana na Zona Especial de Interesse Social da Boca do Rio: desafios e estratégias de implementação / Adrianne Mayara Novais Oliveira. – 2024.

100 f.: il.

Orientador: Prof. Dr. Francisco Ranieri Moreira da Silva.

Dissertação (mestrado) – Universidade Federal da Bahia, Escola de Administração, Salvador, 2024.

1. Regularização fundiária – Salvador (BA). 2. Planejamento urbano. 3. Política habitacional. 4. Administração local – Salvador (BA). 5. Direito a moradia. 6. Crescimento urbano. 7. Gestão Social. I. Universidade Federal da Bahia. Escola de Administração. II. Título.

CDD – 346.045

ADRIANNE MAYARA NOVAIS OLIVEIRA

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA NA ZONA ESPECIAL DE
INTERESSE SOCIAL DA BOCA DO RIO: DESAFIOS E
ESTRATÉGIAS DE IMPLEMENTAÇÃO.**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Gestão Social, Escola de Administração, Universidade Federal da Bahia como requisito para a obtenção do grau de mestre em Desenvolvimento e Gestão Social.

Aprovada em 12 de setembro de 2024.

Banca Examinadora

Francisco Raniere Moreira da Silva

Doutor em Administração pela Universidade Federal da Bahia (UFBA)

Universidade Federal do Cariri (UFCA-PROFIAP); Universidade Federal da Bahia (UFBA-PDGS)

Pamela de Medeiros Brandão

Doutora em Administração pela Universidade Federal da Bahia (UFBA)

Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN-PPGP).

Renata Alvarez Rossi

Doutora em Administração pela Universidade Federal da Bahia (UFBA)

Universidade Federal da Bahia (UFBA-PDGS).

A

Jesus Cristo por abençoar minha trajetória até aqui. A minha família e amigos por todo apoio nesta jornada. Aos professores do Mestrado em Desenvolvimento e Gestão Social da Universidade Federal da Bahia por todos os ensinamentos e dedicação ao ensino. A Fundação Mário Leal Ferreira pela oportunidade de adentrar nas atividades para realizar a Residência Social e a FAPESB pelo aporte financeiro da bolsa de pesquisa. A todos, meu muito obrigada.

OLIVEIRA, Adrienne Mayara Novais. *Regularização Fundiária Urbana na Zona Especial de Interesse Social da Boca do Rio: Desafios e estratégias de implementação*. 100 f. il. 2024. Dissertação (Mestrado) – Escola de Administração, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2024.

RESUMO

Esta pesquisa tem como objetivo investigar os desafios enfrentados na implementação da Regularização Fundiária Urbana (REURB) no contexto da gestão territorial da cidade de Salvador, com um foco particular na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) da Boca do Rio, visando identificar e analisar as possibilidades de aprimoramento das práticas de regularização fundiária urbana nesta área específica e contribuir para a formulação de políticas mais eficazes e justas. Fundamentado nas discussões teóricas sobre política urbana e gestão social do território, o estudo aborda conceitos chave e tendências contemporâneas que influenciam a regularização fundiária em áreas urbanas, adotando uma abordagem metodológica exploratória baseada em uma revisão abrangente da literatura existente e análise documental, utilizando fontes de dados como bases de dados acadêmicas, doutrinas, livros e artigos científicos. Além da revisão teórica, a pesquisa foi enriquecida por uma residência social na Fundação Mario Leal, uma organização que atua diretamente na área de estudo, proporcionando uma visão prática e contextualizada dos desafios enfrentados; entrevistas com especialistas, gestores públicos e moradores da ZEIS da Boca do Rio, bem como pesquisa de campo, complementaram a investigação, permitindo uma compreensão mais profunda das dinâmicas locais e das percepções dos diferentes atores envolvidos. Os resultados desta pesquisa têm o potencial de contribuir significativamente para a melhoria das práticas de regularização fundiária urbana em Salvador, oferecendo recomendações baseadas em evidências para políticas públicas mais inclusivas e eficazes, iluminando os obstáculos atuais e apontando caminhos possíveis para superar esses desafios, promovendo uma gestão territorial mais equitativa e sustentável.

Palavras-chave: Regularização Fundiária. Desenvolvimento Territorial. Zona Especial de Interesse Social. Implementação. Gestão da Cidade

OLIVEIRA, Adrienne Mayara Novais. *Urban Land Regularization in the Special Zone of Social Interest of Boca do Rio*: Challenges and strategies of implementation. 100 pp. ill. 2024. Master Dissertation – Escola de Administração, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2024.

ABSTRACT

This research aims to investigate the challenges faced in the implementation of Urban Land Regularization (REURB) in the context of territorial management in the city of Salvador, with a particular focus on the Special Zone of Social Interest (ZEIS) of Boca do Rio, aiming to identify and analyze the possibilities for improving urban land regularization practices in this specific area and contributing to the formulation of more effective and fair policies. Based on theoretical discussions about urban policy and social management of the territory, the study addresses key concepts and contemporary trends that influence land regularization in urban areas, adopting an exploratory methodological approach based on a comprehensive review of existing literature and documentary analysis, using sources of data such as academic databases, doctrines, books and scientific articles. In addition to the theoretical review, the research was enriched by a social residence at Fundação Mario Leal, an organization that works directly in the study area, providing a practical and contextualized view of the challenges faced; interviews with experts, public managers and residents of ZEIS in Boca do Rio, as well as field research, complemented the investigation, allowing a deeper understanding of local dynamics and the perceptions of the different actors involved. The results of this research have the potential to contribute significantly to the improvement of urban land regularization practices in Salvador, offering evidence-based recommendations for more inclusive and effective public policies, illuminating current obstacles and pointing out possible paths to overcome these challenges, promoting a more equitable and sustainable territorial management.

Keywords: Land regularization. Territorial Development. Special Zone of Social Interest. Implementation. City Management

LISTA DE FIGURAS E QUADROS

Figura 1 - Zonas Especiais de Interesse Social no bairro Boca do Rio	13
Figura 2 - Mapa das Zonas Especiais de Interesse Social de Salvador	32
Figura 3 - Tipologias de ZEIS em Salvador	32
Figura 4 – Delimitação da ZEIS da Boca do Rio	49
Quadro 1 - Perfil dos entrevistados	19
Quadro 2 – Percurso metodológico	20
QUADRO 3 - Etapas para a criação e disseminação da TGS	22
Quadro 4 - Desafios de implementação da REURB.....	46
Quadro 5 - Propostas estratégicas para implementação da REURB	54

Sumário

1 INTRODUÇÃO	11
1.1 Objetivos	15
1.2 Justificativa.....	15
1.3 Metodologia	16
1.3.1 Coleta e análise da dados	18
1.3.2 Aspectos éticos da pesquisa	21
1.3.3 Tecnologia de Gestão Social (TGS)	21
2 FUNDAMENTOS TEÓRICOS	24
2.1 Gestão territorial.....	24
2.2 Assentamentos precários no Brasil: direito à moradia	26
2.3 Políticas públicas habitacionais: entendendo o ordenamento territorial	29
2.4 Zonas especiais de interesse social em Salvador.....	32
2.5 Regularização fundiária: conceitos básicos	34
2.5.1 Regularização fundiária de interesse social.....	35
2.5.2 Regularização fundiária de interesse específico.....	35
2.6 Desafios enfrentados para implementação da REURB	36
3 RESULTADOS E DISCUSSÕES	38
3.1.2 Histórico do processo de ocupação e da questão habitacional na Boca do Rio	41
3.1.3 O projeto CURA na Boca do Rio	43
3.1.4 Situação atual da Boca do Rio	45
3.2 Desafios jurídicos, urbanísticos e sociais para regularização fundiária urbana do território.....	46
3.2.1.1 O uso desordenado do solo como impacto direto na gestão territorial da ZEIS- Boca do Rio	51
3.2.2 REURB na Boca do Rio.....	54
3.3 Medidas estratégias de implementação da Lei 13.465/2017	56
3.3.2 Propostas Estratégicas	57
4 CONCLUSÃO.....	62
REFERÊNCIAS.....	643
Apêndice A – Termo de autorização	69
Apêndice B – Termo de consentimento livre e esclarecido da pesquisa.....	70
Apêndice C – Termo de uso de imagem	72
Apêndice D – Cartilha Informativa (TGS)	73
Apêndice E- Roteiro de entrevista	74

Apêndice F- Associações legalmente constituídas	75
---	----

1 INTRODUÇÃO

A proliferação de assentamentos precários, aliada a uma política urbana deficitária levam ao crescimento dos aglomerados urbanos e das ocupações irregulares, com prejuízos à gestão do território, à administração pública e sobretudo à sociedade devido à ausência de moradia adequada e digna para todos (CARDOSO, 2008).

Essa situação é derivada do período do processo de globalização que, a partir da década de 1930, gerou deslocamentos de grandes massas populacionais para os centros urbanos resultando em cidades super povoadas. A partir de então, é possível notar que o aumento no número de habitantes não foi acompanhado por políticas públicas efetivas, culminando na consolidação de um território fragmentado, marcado por conflitos e desigualdades socioespaciais (LIMA, 2020).

Nesse contexto, o acesso à habitação só se viabilizou através de processos de ocupação de terras ociosas e da autoconstrução da moradia, gerando assentamentos insalubres, frequentemente ocupando áreas de risco e com a sua segurança física comprometida pela ausência de técnicas e de materiais adequados para a construção (LIMA, 2020).

O direito à moradia é um direito garantido pela Constituição Federal do Brasil de 1988, em seu artigo 6º, caput. que trata dos direitos sociais, incluindo o direito à moradia. Especificamente, o artigo 6º estabelece que são direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, e a assistência aos desamparados.

Além da Constituição Federal, existem outras leis que tratam do direito à moradia no Brasil, a exemplo do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) que estabelece diretrizes gerais da política urbana, incluindo diretrizes para garantir o direito à moradia; a Lei nº 11.124/2005 que dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS); o Programa Minha Casa, Minha Vida (Lei nº 11.977/2009) que trata de uma política habitacional que visa oferecer condições de financiamento para aquisição de casa própria para famílias de baixa renda; além disso o Estatuto da Metrópole (Lei Federal nº 13.089/2015) que estabelece diretrizes gerais para o planejamento, a gestão e a execução de funções públicas de interesse comum em regiões metropolitanas e a Lei nº 13.465/2017 que versa sobre a Regularização Fundiária Rural e Urbana.

No Brasil, várias políticas foram rompidas ao longo do tempo para lidar com o direito à moradia, incluindo programas de habitação popular, regularização fundiária, políticas de urbanização de assentamentos precários, entre outros. O quadro atual da moradia no Brasil ainda apresenta desafios significativos. Apesar dos esforços, muitas famílias ainda vivem em condições precárias, incluindo habitações irregulares e áreas de risco. O acesso à moradia digna continua sendo uma questão de grande relevância social e econômica no país (MARTINS; SILVA; SILVA; SPINK, 2020).

Na Bahia, a questão da moradia é abordada através da legislação federal e políticas específicas para esse problema. A Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SEDUR), por exemplo, é um dos órgãos estaduais responsáveis por políticas de desenvolvimento urbano, incluindo questões relacionadas à moradia no nível estadual, por meio de programas habitacionais, regularização fundiária e outras ações externas para a melhoria das condições de moradia na Bahia. Diversas instituições acadêmicas, como universidades e centros de pesquisa, estudam a questão da moradia na Bahia, abordando temas como desigualdade territorial e políticas públicas de habitação, a exemplo da própria Universidade Federal da Bahia.

Os estudos sobre moradia na Bahia apontam para desafios semelhantes aos enfrentados em outras regiões do Brasil, incluindo déficit habitacional, precariedade das condições de moradia em áreas urbanas e rurais, ocupações irregulares de terras, falta de acesso a serviços básicos e desigualdades socioeconômicas. Além disso, também podem destacar iniciativas bem-sucedidas, boas práticas e recomendações para políticas públicas mais eficazes no campo da habitação.

Em Salvador, ainda existem desafios significativos em relação à moradia, refletindo as complexidades socioeconômicas e urbanas presentes na cidade, isto porque, Salvador possui uma grande quantidade de assentamentos precários, onde muitas famílias vivem em condições de moradia instaladas, com falta de infraestrutura básica e serviços públicos. A distribuição desigual de moradia na cidade é evidente, com áreas urbanas mais privilegiadas convivendo lado a lado com bairros periféricos e áreas de ocupação irregular, onde o acesso à moradia digna é limitado.

Neste sentido, Salvador possui um Plano Diretor Municipal, Lei nº 9069/2016, que estabelece diretrizes e políticas de ordenamento territorial, incluindo questões relacionadas à moradia e que contém disposições específicas sobre regularização fundiária, produção de moradia popular e desenvolvimento urbano sustentável.

A cidade do Salvador constitui a segunda maior metrópole do Nordeste brasileiro (IBGE, 2022) e possui uma vasta quantidade de imóveis, terrenos e assentamentos em situação irregular, sem o devido registro na matrícula e sem qualquer legalidade jurídica na propriedade. Esta ausência de registro da propriedade impacta diretamente na sucessão de direitos hereditários, na comercialização de imóveis, na ausência de cadastro no município, nos conflitos fundiários urbanos e também na gestão territorial, social e ambiental da cidade.

Neste sentido, é importante trazer à tona a existência das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) que foram incorporadas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), sendo áreas urbanas designadas para fins específicos de interesse social, com o objetivo de promover o acesso à habitação digna da população de baixa renda em áreas urbanas (BRASIL, 2017).

Estas zonas são geralmente condicionais em regiões onde há necessidade de melhoria das condições de habitação e promoção do desenvolvimento urbano. O

conceito de ZEIS está relacionado às políticas públicas de habitação e planejamento urbano, regularizando ocupações informais e proporcionando melhores condições de vida à população (SANTOS JUNIOR; MOTANDON, 2011). Em Salvador, existem atualmente 234 ZEIS, sendo o foco deste projeto o bairro da Boca do Rio (SALVADOR, 2019), conforme se verifica no mapa abaixo.

Figura 1 - Zonas Especiais de Interesse Social no bairro Boca do Rio



Fonte: Campanha ZEIZ Já, 2024. Acesso em 09 de março de 2024 <https://www.zeisja.org/sou-zeis>

A seleção da Zona Especial de Interesse Social do bairro da Boca do Rio como objeto central da pesquisa de mestrado é fundamentada em uma combinação de fatores que convergem para a relevância e atualidade desse cenário específico. Dentre esses fatores, destaca-se o processo de obras de requalificação em curso na região da Boca do Rio, na cidade de Salvador.

A Boca do Rio, tradicionalmente conhecida por sua rica diversidade cultural e histórica, tem sido alvo de intervenções urbanísticas significativas nos últimos anos. O governo municipal iniciou um programa ambicioso de requalificação urbana, reformando a área da Avenida Otávio Mangabeira, na orla da Boca do Rio e promovendo melhorias na qualidade de vida de seus habitantes, trazendo à baila a importância do bairro que está sendo objeto da presente pesquisa.

A Regularização Fundiária Urbana (REURB), instituída pela Lei 13.465/2017, possui relevância para o desenvolvimento das funções urbanas e melhoria da qualidade da moradia dos cidadãos brasileiros. O instituto da REURB tem se revelado como um instrumento fundamental nos assentamentos urbanos irregulares, inclusive diante da

ausência de ordem nas habitações, tendo relação direta com o uso desordenado do solo. A Lei nº 13.465/17, em seu artigo 9º, por exemplo, define a Regularização Fundiária Urbana como um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas a incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos seus ocupantes (BRASIL, 2017).

Atualmente a REURB constitui uma política pública, dada a dimensão da irregularidade urbana que deixa de ser um problema individual para ser um problema que afeta toda a coletividade. Portanto, é necessário ponderar todos os aspectos envolvidos para verificar como deve-se enfrentar as dificuldades, com o objetivo de minimizá-los e melhorar as condições urbanas e ambientais da coletividade (ALMEIDA, 2021). Entre os desafios de implementação de políticas públicas, destacam-se a complexidade burocrática, a falta de informação para a população que reside nos locais que resulta na dificuldade em garantir a participação efetiva da comunidade nas decisões e ações de regularização fundiária. Esses obstáculos exigem uma abordagem integrada e multidisciplinar, bem como o desenvolvimento de estratégias de comunicação e engajamento social para assegurar que as políticas públicas sejam eficazes e sustentáveis a longo prazo.

A regularização fundiária é um tema intrinsecamente ligado ao desenvolvimento das cidades, entrelaçando questões jurídicas, socioeconômicas e territoriais. É importante frisar a Lei Complementar nº 74/2020 estabelece normas e procedimentos aplicáveis ao processo administrativo da REURB e, em seu art 2º, estabelece que um dos objetivos da REURB é a identificação dos núcleos urbanos informais a serem regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de uma forma que possa melhorar as condições econômicas, sociais, jurídicas, urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior (BRASIL, 2020).

A implementação da REURB na ZEIS da Boca do Rio, em Salvador, enfrenta diversos desafios jurídicos, urbanísticos e sociais, que dificultam a efetivação de políticas públicas capazes de melhorar as condições urbanas da comunidade local. Dessa forma, a questão de partida desta pesquisa: **Como superar os desafios jurídicos, urbanísticos e sociais na implementação da REURB nas ZEIS do bairro Boca do Rio?**

A implementação da Regularização Fundiária Urbana (REURB) na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) da Boca do Rio enfrenta desafios complexos que abrangem dimensões jurídicas, urbanísticas e sociais. Esses três aspectos são interdependentes e fundamentais para garantir a eficácia do processo de regularização.

Do ponto de vista jurídico, a REURB na ZEIS precisa se alinhar com uma série de normas e regulamentos que muitas vezes são fragmentados, dificultando a definição clara dos direitos de propriedade e a formalização dos imóveis. Além disso, a

burocracia e a falta de conhecimento da população podem atrasar a implementação e criar incertezas para os moradores.

No campo urbanístico, a ZEIS pode apresentar problemas como a falta de planejamento e infraestrutura adequada, que agrava a informalidade dos assentamentos. A regularização deve enfrentar questões relacionadas ao planejamento urbano e à integração dos serviços básicos, como água, esgoto e transporte, que são essenciais para garantir condições adequadas de vida.

Já na dimensão social, a implementação da REURB requer a participação ativa da comunidade local, que muitas vezes pode ser desafiada pela falta de organização ou pela resistência a mudanças. É essencial que os moradores sejam envolvidos no processo para assegurar que suas necessidades e expectativas sejam atendidas, e para evitar conflitos que podem surgir devido a uma percepção de imposição de mudanças.

Portanto, superar esses desafios demanda uma abordagem integrada que considere a complexidade das dimensões jurídicas, urbanísticas e sociais. Estratégias eficazes incluem o fortalecimento da cooperação entre órgãos governamentais, a simplificação e a harmonização das normas jurídicas, o planejamento urbano participativo e a inclusão ativa da comunidade local. Dessa forma, é possível construir uma base sólida para a regularização fundiária que promova a equidade e a qualidade de vida na ZEIS da Boca do Rio.

1.1 Objetivos

O objetivo geral é **Delinear estratégias de implementação da REURB nas Zonas Especiais de Interesse Social do bairro Boca do Rio a partir das dimensões jurídica, urbanística e social.**

Os objetivos específicos são:

1. Caracterizar a realidade sócio territorial do bairro Boca do Rio;
2. Identificar os desafios de ordem jurídica, urbanística e social para regularização fundiária urbana do território;
3. Propor medidas estratégias de implementação da regularização fundiária urbana nas ZEIS existentes no bairro Boca do Rio.

1.2 Justificativa

A escolha da zona especial de interesse social da Boca do Rio para esta pesquisa justifica-se pelo papel crucial que as obras de requalificação influenciam na transformação do ambiente urbano. Além disso, a Boca do Rio representa um caso

emblemático, permitindo investigar como as estratégias de requalificação podem ser moldadas para preservar a estrutura do bairro bem como as demandas contemporâneas de desenvolvimento territorial. Acredito que esta pesquisa terá implicações práticas valiosas no âmbito jurídico, social e urbanístico, oferecendo recomendações sólidas para futuros projetos de áreas urbanas sensíveis.

Este estudo visa complementar o conhecimento atual, proporcionando uma análise dos desafios de implementação da REURB na busca pelo desenvolvimento territorial, bem como a criação de uma cartilha com medidas estratégicas de implementação da Lei 13.465/2017 no bairro da Boca do Rio para utilização da população residente no bairro a fim de colaborar com a celeridade na regularização de imóveis, melhor estruturação do bairro, melhor qualidade no saneamento básico, nas políticas públicas territoriais, oferecem moradia digna e adequada à população.

Ao investigar os desafios de implementação da REURB pretende-se contribuir para a prática do desenvolvimento territorial, fornecendo insights sobre estratégias de implementação.

Ao compreender as nuances da regularização fundiária, o trabalho também fornece recomendações práticas para políticas públicas eficazes, ligadas ao desenvolvimento territorial, capazes de enfrentar os desafios relacionados à propriedade urbana. A pesquisa destacará os impactos positivos de que uma regularização fundiária pode ter na promoção de infraestruturas adequadas, no acesso a serviços básicos e na construção de comunidades com imóveis regularizados legalmente.

A minha escolha pessoal por este tema é fortemente influenciada pela minha atuação enquanto Advogada especialista em Direito Imobiliário e enquanto estudante na área de regularização de imóveis. Na minha vivência diária com regularização de imóveis, percebi que questões de regularização fundiária impactam diretamente na qualidade de vida das pessoas bem como na segurança em relação à moradia. A minha motivação pessoal é, portanto, motivada pelo desejo de aplicar os meus conhecimentos e competências para catalisar mudanças positivas na vida das pessoas, proporcionando-lhes um caminho mais seguro na garantia do direito à moradia digna.

1.3 Metodologia

A metodologia refere-se ao conjunto de métodos e técnicas utilizados para coletar e analisar dados. Segundo Creswell (2014), a metodologia abrange a lógica subjacente que guia a seleção de métodos de pesquisa.

Dessa forma, o presente estudo tratou-se de uma pesquisa aplicada, com abordagem qualitativa e exploratória. A pesquisa qualitativa enfatizou a compreensão profunda dos fenômenos sociais, utilizando métodos como entrevistas, grupos focais e análise de conteúdo. Denzin e Lincoln (2018) apontam que a pesquisa qualitativa é interpretativa, explorando significados e experiências. Já a abordagem exploratória

que foi utilizada na pesquisa, foi utilizada para gerar novas ideias e hipóteses. A pesquisa aplicada, por sua vez, é definida como conjunto de atividades nas quais conhecimentos previamente adquiridos são utilizados para coletar, selecionar e processar fatos e dados, afim de se obter e confirmar resultados e informações (FLEURY; WERLANG, 2017).

A abordagem exploratória, foi assim definida pois o objetivo era investigar um tema ainda pouco explorado, neste caso, os desafios de implementação da REURB na Zona Especial de Interesse Social da Boca do Rio. De acordo com Gil (2017), as pesquisas exploratórias tendem a ser mais flexíveis em seu planejamento, pois pretendem observar e compreender os mais variados aspectos relativos ao fenômeno estudado pelo pesquisador.

A estratégia de pesquisa a ser utilizada incluiu a coleta de dados, entrevistas semiestruturada, para explorar em profundidade as perspectivas dos participantes. Além disso, foi utilizada também como estratégia de pesquisa a análise de dados, através da análise qualitativa/descritiva, com o método qualitativo para interpretar os dados textuais e também com a análise de conteúdo que foi reunido através das entrevistas, para que seja possível interpretar dados textuais através da identificação de temas e padrões.

O objetivo central da pesquisa foi compreender os desafios de implementação da REURB na Zona Especial de Interesse Social da Boca do Rio pois, a regularização fundiária urbana (REURB) em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) como a Boca do Rio é um campo de estudo que envolve múltiplos desafios e complexidades.

Para o cumprimento dos objetivos específicos “caracterizar a realidade sócio territorial do bairro da Boca do Rio”, foi realizada uma residência social que permitiu identificar as características específicas do bairro, bem como as dificuldades para regularização fundiária urbana do território, além da constatação acerca dos locais da Boca do Rio que já foram contemplados com a REURB.

Quanto ao objetivo específico “identificar os desafios de ordem jurídica, urbanística e social para regularização fundiária urbana do território” se concretizou através de entrevistas semi estruturada, pesquisa de campo no bairro, além de pesquisas na Fundação Mário Leal Ferreira (FMLF), e na SEINFRA. Quanto ao último objetivo específico “propor medidas estratégias de implementação da Lei 13.465/2017”, se concretizou através da descrição das medidas estratégias que podem ser utilizadas, além da própria sistematização da cartilha informativa acerca dos desafios de implementação da REURB que, inclusive, é a Tecnologia de Gestão Social (TGS).

Ainda, importante ressaltar que no Apêndice A contém o termo de autorização das pessoas na entrevista e gravações, no Apêndice B o termo de consentimento livre e esclarecido, no Apêndice C o termo de uso de imagem, no apêndice E o roteiro de entrevista e no apêndice F as associações legalmente constituídas.

A Tecnologia de Gestão Social (TGS) realizada, é uma cartilha informativa acerca dos desafios de implementação da REURB na Zona Especial de Interesse Social da Boca do Rio. A TGS se destina a população residente do bairro da Boca do Rio que terá acesso a informações a respeito da regularização fundiária, da Zona Especial de Interesse Social e sobre formas as vantagens e desvantagens da referida regularização.

A TGS é de extrema importância para desenvolver informações atinentes a regularização fundiária, tendo-se em vista que durante a pesquisa de campo foi possível identificar que há um déficit informacional na população residente na Boca do Rio. Sendo assim, com a experiência da Residência Social na Fundação Mário Leal Ferreira e com a pesquisa de campo, foi identificada esta necessidade que poderá ser suprida através da cartilha informativa.

1.3.1 Coleta e análise da dados

A análise de dados seguiu a metodologia de Bardin (2004), através de um conjunto de técnicas da análise de conteúdo, com uma metodologia qualitativa. Foi realizado, inicialmente, a preparação do material através de coleta de dados com reunião de documentos, entrevistas, transcrições, e outros materiais relevantes à pesquisa. Além disso, foi realizada também a leitura flutuante, com a primeira leitura para familiarização com o conteúdo e identificação de temas recorrentes.

As categorias foram definidas tanto à priori, ou seja, com base na literatura existente sobre REURB e urbanização de áreas de interesse social, quanto à posteriori, a partir das evidências de campo observadas durante a pesquisa. As fontes de dados e as técnicas de coleta foram baseadas em pesquisa documental e bibliográfica através de livros, artigos científicos, legislações atinentes à temática em questão, a exemplo da Lei 13.465/2017 - Regularização Fundiária Urbana (REURB) que trata da base legal para a regularização fundiária urbana no Brasil especificamente em áreas de interesse social, documentos institucionais vinculados a Prefeitura Municipal de Salvador, notadamente a FMLF e SEINFRA, a exemplo do Projeto Cura.

As fontes citadas foram analisadas através da leitura flutuante para a familiarização do conteúdo dos documentos, na sequência foi realizada a identificação de temas e conceitos principais para depois seguir para a codificação e categorização através da definição das unidades de registro com marcação de palavras, frases e/ou parágrafos, além da atribuição de códigos a essas unidades, agrupando-os em categorias temáticas para melhor entendimento e identificação. Além disso, foi realizada a comparação entre diferentes fontes (livros, artigos, leis, etc.) para identificar convergências e divergências.

As fontes primárias também foram consultadas, através de entrevistas com moradores do bairro da Boca do Rio, com o ente público através da Fundação Mario Leal Ferreira e do SEINFRA, ambos ligados à Prefeitura Municipal de Salvador. A pesquisa contou

com um total de 8 entrevistados, abrangendo diferentes perfis para proporcionar uma visão abrangente da realidade socio-territorial da Boca do Rio e dos desafios para a implementação da REURB. Abaixo está o quadro de caracterização dos entrevistados:

Quadro 1- Perfil dos entrevistados

Código do entrevistado	Setor	Tempo de moradia no bairro	Gênero
E1	Comunidade	10 anos	Masculino
E2	Poder Público	Não se aplica	Feminino
E3	Poder Público	Não se aplica	Feminino
E4	Comunidade	15 anos	Masculino
E5	Comunidade	20 anos	Feminino
E6	Poder Público	Não se aplica	Feminino
E7	Poder Público	Não se aplica	Feminino
E8	Comunidade	45 anos	Masculino

Fonte: elaborado pela autora.

Foram realizadas entrevistas semiestruturadas, permitindo flexibilidade para explorar tópicos emergentes enquanto se mantém um roteiro básico, sendo utilizado o critério da indicação das pessoas entrevistadas. O instrumento foi um roteiro de entrevista contendo perguntas abertas e temáticas, elaborado para cobrir os seguintes tópicos: realidade Socio-Territorial, desafios para Regularização Fundiária, propostas de melhoria e sugestões dos entrevistados para a implementação da REURB.

As entrevistas ocorreram entre janeiro e maio de 2024, sendo todas de forma presencial. O critério de escolha dos entrevistados foi realizado através do acesso aos respondentes, os moradores foram selecionados buscando diversidade de idade e tempo de residência, os representantes dos órgãos públicos foram selecionados através do contato direto pelo órgão competente e visando uma diversidade nas funções, além disso foram contactadas especialistas baseadas na relevância e experiência no tema da regularização fundiária urbana.

Todas as entrevistas foram gravadas com o consentimento dos participantes. O material gravado foi transcrito integralmente, totalizando aproximadamente 6 horas de gravação e aproximadamente 86 páginas de transcrição. O processo de identificação de atores e organizações no território da Boca do Rio foi uma etapa crucial para entender a complexidade socio-territorial e os desafios da implementação da REURB. Este processo envolveu várias fases, desde a seleção e contato inicial até a entrevista e análise dos dados coletados.

Inicialmente, para identificação dos atores, foi realizada a caracterização dos

principais atores e organizações atuantes na Boca do Rio de modo a entender suas perspectivas sobre a regularização fundiária urbana. Além disso, fora realizado o mapeamento das possíveis organizações comunitárias, órgãos públicos e especialistas sobre o tema. Importante ressaltar que houveram dificuldades em localizar organizações comunitárias no bairro, dessa forma, dados preliminares foram obtidos através de visitas ao local e conversas informais com moradores.

A dificuldade maior foi identificar as organizações e associações ativas do bairro devido a ausência de grupos ativos e regulares no bairro. Desse modo, foi utilizado uma abordagem interativa, ajustando a lista de atores conforme novos participantes e atores eram descobertos durante a pesquisa. Ainda, como fonte do trabalho, houveram coleta de dados na pesquisa de campo e na Residência Social desenvolvida na Fundação Mário Leal Ferreira.

Quadro 2 – Percurso metodológico

Objetivo Geral: Investigar os desafios de implementação da REURB na Zona Especial de Interesse Social da Boca do Rio.					
Objetivo Específico	Fonte de dados	Técnica de Coleta	Instrumento de coleta	Técnica de Análise	Abordagem
Caracterizar a realidade sócio territorial do bairro da Boca do Rio.	Bases de dados; Documentos do poder público; Notícias; Leis.	Pesquisa documental, entrevista semiestruturada, observação de campo.	Protocolo de análise documental, roteiro de entrevista.	Análise de conteúdo	Qualitativa
Identificar os desafios de ordem jurídica, urbanística e social para regularização fundiária urbana do território.	Fala da população; Fala do poder público (prefeitura, cartório, etc). Fala da liderança do bairro. Pesquisa de campo.	Entrevista semiestruturada. Notas de campo.	Roteiro de entrevista. Notas de campo.	Análise de conteúdo	Qualitativa
Propor medidas estratégias de implementação da Lei	Bases de dados; Livros; Artigos científicos; Notícias;	Pesquisa documental;	Diário de campo	Análise de conteúdo	Qualitativa

13.465/2017	Leis.				
-------------	-------	--	--	--	--

Fonte: elaborado pela autora

1.3.2 Aspectos éticos da pesquisa

A ética na pesquisa é um campo crucial que assegura a integridade, responsabilidade e respeito durante a condução de estudos científicos, e abrange princípios e diretrizes que visam proteger os participantes e garantir que a pesquisa seja realizada de maneira honesta e transparente. Na elaboração desta pesquisa, foram rigorosamente seguidos todos os requisitos éticos estabelecidos para garantir a precisão e a integridade dos dados obtidos.

Para assegurar a proteção e o respeito pelos participantes, todas as entrevistas foram realizadas com o devido consentimento e de acordo com os princípios éticos. Cada entrevistado assinou um Termo de Consentimento Livre e Esclarecido, que detalhava o objetivo da pesquisa, o uso das informações e os direitos dos participantes. Além disso, foi obtida autorização explícita para a gravação das entrevistas, garantindo que os participantes estivessem cientes de que suas palavras seriam registradas e utilizadas exclusivamente para fins de análise científica.

Todas as gravações das entrevistas foram cuidadosamente armazenadas em um ambiente seguro e confidencial, com acesso restrito ao pesquisador principal e ao orientador. Esse procedimento assegura a proteção da privacidade dos participantes e a preservação da integridade dos dados coletados. Com essas medidas, o estudo busca não apenas cumprir com os padrões éticos estabelecidos, mas também garantir a transparência e a honestidade científica, refletindo o compromisso com a integridade da pesquisa e o respeito aos direitos dos envolvidos.

1.3.3 Tecnologia de Gestão Social (TGS)

A Tecnologia de Gestão Social (TGS) no contexto desta dissertação refere-se a uma cartilha informativa desenvolvida para promover a compreensão e a aplicação da Regularização Fundiária Urbana (REURB). Esta cartilha é uma ferramenta essencial que visa fornecer informações claras e acessíveis sobre o processo de regularização fundiária, facilitando o acesso à informação e a participação dos moradores.

A TGS, na forma de uma cartilha informativa, serve para educar e orientar os cidadãos sobre os aspectos legais, procedimentos e benefícios da REURB. Seu objetivo principal é garantir que todos os envolvidos compreendam os seus direitos e responsabilidades, e como podem se beneficiar do processo de regularização. A cartilha abordará temas como a legislação vigente, os passos necessários para a regularização, e as formas de participação e engajamento da comunidade.

A elaboração da cartilha informativa sobre REURB envolveu várias etapas para garantir que o conteúdo fosse relevante, acessível e útil para o público-alvo. As principais etapas do desenvolvimento da TGS foram elencadas no quadro 03.

QUADRO 3- Etapas para a criação e disseminação da TGS

Etapas	Descrição	Objetivos
Pesquisa e Diagnóstico	Identificar as necessidades informativas e definir o conteúdo da cartilha.	<ul style="list-style-type: none"> - Realizar entrevistas com representantes comunitários e especialistas em REURB. - Analisar materiais informativos existentes. - Definir temas e conteúdos essenciais para a cartilha.
Desenvolvimento do Conteúdo	Criar o conteúdo didático e projetar o layout da cartilha.	<ul style="list-style-type: none"> - Elaborar textos claros e objetivos, evitando jargões. - Criar gráficos, tabelas e ilustrações para facilitar a compreensão. - Projetar um layout atraente e acessível.
Revisão e Validação	Garantir a precisão e a relevância do conteúdo da cartilha.	<ul style="list-style-type: none"> - Revisar o conteúdo. - Ajustar o conteúdo conforme necessário.
Distribuição e Implementação	Produzir e distribuir a cartilha para o público-alvo e promover sua utilização.	<ul style="list-style-type: none"> - Produzir e imprimir a cartilha. - Distribuir em locais estratégicos (centros comunitários, escritórios de regularização fundiária, eventos comunitários). - Realizar campanhas de divulgação (redes sociais, rádio comunitária, folhetos).

Monitoramento e Atualização	Avaliar a eficácia da cartilha e realizar atualizações conforme necessário.	<ul style="list-style-type: none"> - Acompanhar o uso e o feedback da cartilha para identificar áreas de melhoria. - Atualizar periodicamente a cartilha para refletir mudanças na legislação e nos procedimentos de REURB.
-----------------------------	---	---

Fonte: elaborado pela autora

Este quadro proporciona uma visão clara e organizada das etapas necessárias para a criação e implementação da cartilha informativa sobre REURB, destacando as atividades e objetivos de cada fase.

É fundamental realizar entrevistas e consultas com representantes comunitários e especialistas em REURB para entender quais informações são mais necessárias e relevantes para o público-alvo. Além disso, é feita uma análise dos materiais informativos já existentes para identificar lacunas e oportunidades de melhoria. Com base na pesquisa, são definidos os temas e conteúdos essenciais que a cartilha deve abordar. Isso inclui aspectos legais da REURB, procedimentos administrativos, direitos dos moradores e exemplos práticos. Este diagnóstico assegura que a cartilha aborde as principais dúvidas e preocupações da comunidade.

Com a elaboração de textos claros e objetivos, evitando o uso de jargões técnicos foi garantido que o conteúdo seja acessível a todos os moradores. São criados gráficos, tabelas e ilustrações para facilitar a compreensão das informações e tornar o material mais atraente e informativo. A cartilha é projetada com um layout visualmente atraente e fácil de navegar. A formatação inclui uma estrutura organizada e elementos gráficos que auxiliam na leitura e na assimilação das informações.

A cartilha é produzida e impressa conforme o planejamento. Ela é distribuída em locais estratégicos, como centros comunitários, escritórios de regularização fundiária e eventos comunitários, para alcançar o maior número possível de moradores. São lançadas campanhas de divulgação utilizando diversos meios de comunicação, como redes sociais, rádio comunitária e folhetos informativos. Essas campanhas visam aumentar a visibilidade da cartilha e garantir que a informação chegue efetivamente à comunidade.

Estas etapas garantem que a cartilha informativa sobre REURB seja uma ferramenta eficaz para promover a compreensão e a participação no processo de regularização fundiária. Através de um processo estruturado de desenvolvimento, implementação e monitoramento, a TGS contribui para uma gestão social mais transparente e acessível.

2 FUNDAMENTOS TEÓRICOS

A fundamentação teórica desta dissertação baseia-se em uma combinação de conceitos de política urbana, gestão social do território e regularização fundiária, com o objetivo de oferecer uma análise dos desafios enfrentados na implementação da REURB na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) da Boca do Rio. As principais referências teóricas incluem autores como Tânia Fischer (2019) que enfatiza a importância da participação cidadã e da justiça social na gestão urbana.

O encadeamento da presente dissertação segue uma estrutura que começa com a contextualização teórica da gestão territorial, avançando para o direito de moradia até a identificação e análise dos desafios encontrados na implementação da REURB. A primeira etapa envolve a caracterização socio-territorial do bairro, que fornece o necessário para entender os problemas enfrentados pela comunidade local. Em seguida, a análise se aprofunda nos desafios jurídicos, urbanísticos e sociais, destacando como esses fatores interagem e se sobrepõem, criando barreiras complexas à regularização. Por fim, a dissertação propõe medidas estratégicas para a implementação eficaz da Lei 13.465/2017, baseando-se nas evidências coletadas durante a pesquisa de campo, entrevistas e revisão documental.

2.1 Gestão territorial

O território é algo dinâmico, complexo e passível de desenvolvimento e, em consequência, o desenvolvimento territorial são caracterizados como objeto de gestão social (FISCHER, 2019). A sociedade que está englobada em um determinado país possui o território ao mesmo tempo que o integra, desta forma, a sociedade brasileira integra o território brasileiro que por sua vez está dividido em estaduais e municipais, bem como em territórios regionais e locais (FISCHER, 2019).

A sociedade brasileira, ao habitar o território nacional, interage com ele de maneira multifacetada, sendo responsável por moldá-lo ao mesmo tempo que é moldada por suas condições. Assim, o território vai além de um espaço geográfico delimitado; ele é um conjunto de relações sociais, culturais e econômicas que compõem o cenário local e nacional. Para Fischer, o conceito de território deve ser compreendido em sua totalidade, envolvendo não apenas o ambiente físico, mas também o tecido social que nele se desenrola.

Quanto ao termo “gestão”, as primeiras ideias que surgem são relacionadas a administração ou gerência de organizações públicas ou privadas. Conforme Tânia Fischer (2019) a “gestão pode ser compreendida como ação, processo, arte, profissão e conhecimento organizado, oriundo de disciplinas como sociologia, ciência política, economia, psicologia, antropologia e diversos outros campos.”

Conceitua-se a gestão como um ato relacional que se estabelece entre pessoas, em espaços e tempos relativamente delimitados, objetivando realizações e expressando interesses de indivíduos, grupos e coletividades (2019).

Ainda, para Tenório (2007), a gestão “é apresentada como a tomada de decisão coletiva, sem coerção, baseada na inteligibilidade da linguagem, na dialogicidade e no entendimento esclarecido como processo, na transparência como pressuposto e na emancipação enquanto fim último”. Neste contexto, a gestão está voltada para o alcance de objetivos definidos.

Quando aplicada à gestão territorial, essa perspectiva relacional é ainda mais relevante, pois envolve a articulação de múltiplos interesses – desde moradores, associações, governos, até agentes econômicos e ambientais. A gestão territorial, portanto, se torna uma prática de negociação contínua, em que os atores devem equilibrar interesses locais, regionais e nacionais, considerando as especificidades de cada área e buscando soluções que promovam o desenvolvimento sustentável e inclusivo.

O geógrafo brasileiro Milton Santos (2001) é uma referência importante para a compreensão da gestão territorial pois, ele destacou a importância da análise das relações entre sociedade e espaço, ressaltando que o território não é apenas um espaço físico, mas um construído social. Santos defendeu a ideia de que a gestão territorial deve considerar as especificidades locais e as relações de poder que moldam o uso do espaço.

A gestão territorial é um campo multidisciplinar que busca compreender e intervir nas dinâmicas que ocorrem em determinadas áreas geográficas, considerando uma variedade de fatores e atores envolvidos (2001). Além disso, é um campo que busca políticas, práticas e intervenções articuladas para o planejamento e desenvolvimento de áreas específicas. Este processo considera uma ampla gama de fatores, incluindo aspectos sociais, econômicos, ambientais e culturais.

Santos defendia que o território é resultado de processos históricos, econômicos e políticos, e que a gestão territorial deve considerar as diferentes formas de apropriação do espaço. Para ele, as cidades, os bairros, e até mesmo os espaços rurais, são produtos de uma complexa rede de relações sociais que precisam ser analisadas para se entender o uso e a ocupação do solo. Essa abordagem implica que a gestão territorial deve ser orientada por políticas públicas que reconheçam as desigualdades e as diversas necessidades dos grupos que ocupam o território.

A gestão territorial é um campo multidisciplinar que envolve o planejamento e ordenamento do território, considerando uma série de fatores sociais, econômicos, culturais e ambientais. Silva (2017) observa que esse processo busca organizar o uso do espaço de forma eficiente e sustentável, levando em conta as necessidades e potencialidades de cada região. Isso pode incluir a definição de zonas urbanas e rurais, a criação de áreas industriais, a proteção de áreas ambientais, e a promoção

do desenvolvimento social, sempre em consonância com os interesses da população local.

A gestão territorial, portanto, não é apenas um conjunto de práticas técnicas, mas uma abordagem integrada que visa coordenar diferentes dimensões do desenvolvimento territorial. Ela envolve a construção de políticas públicas que articulem o desenvolvimento econômico com a proteção ambiental, a inclusão social e o fortalecimento das identidades culturais. Para tanto, é necessário que os processos de gestão sejam participativos, envolvendo os diferentes atores que interagem no território, desde o poder público até a sociedade civil organizada.

Entretanto, a gestão territorial enfrenta uma série de desafios, especialmente em regiões onde há grandes desigualdades sociais e carência de infraestrutura. A falta de uma definição clara sobre o que se entende por "gestão do desenvolvimento territorial" pode dificultar a implementação de práticas eficazes, uma vez que as políticas podem não levar em consideração as especificidades locais e as dinâmicas sociais que moldam o território. Segundo Silva (2017), é fundamental que se compreenda a gestão territorial como um processo contínuo, que precisa ser adaptado às mudanças nas condições sociais, econômicas e ambientais.

Além disso, o processo de gestão deve ser inclusivo e participativo, garantindo que todas as vozes, especialmente das comunidades mais vulneráveis, sejam ouvidas. Isso implica uma abordagem que vá além da simples delimitação de zonas e espaços, e que inclua a promoção de justiça social e a redistribuição equitativa dos benefícios do desenvolvimento territorial.

Em suma, a gestão territorial deve ser compreendida como um campo que envolve a articulação de diversos interesses e fatores, sendo ao mesmo tempo um processo relacional e multidisciplinar. A visão de Milton Santos, Fischer e Tenório, ao colocar o território como uma construção social e a gestão como um processo de negociação entre os atores, reforça a importância de um planejamento territorial que leve em consideração as especificidades locais e as desigualdades que perpassam o uso do espaço. Assim, a gestão territorial, quando bem articulada, pode promover um desenvolvimento mais justo, sustentável e inclusivo, respondendo às necessidades de cada região e integrando as dimensões social, econômica, cultural e ambiental.

2.2 Assentamentos precários no Brasil: direito à moradia

O acesso à moradia sempre foi insuficiente no Brasil, atendendo apenas parte das necessidades reais da população e usualmente por meio de soluções habitacionais de baixa qualidade (CARDOSO, 2008). Nesse contexto, o acesso à habitação só se viabilizou através de processos de ocupação de terras e da autoconstrução da moradia, gerando assentamentos insalubres, frequentemente ocupando áreas de risco e com a sua segurança física comprometida pela ausência de técnicas e de materiais adequados para a construção (2008).

A preocupação com a construção de uma política pública que contemple os demais aspectos do direito à moradia, garantindo a segurança da posse, disponibilidades de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos, habitualidade, não discriminação e priorização de grupos vulneráveis, localização adequada e adequação cultural é uma preocupação do país, que está sendo reorganizada ao longo dos anos (CHIARELLO, PIRES, 2019).

Assim, apesar do direito à moradia ser reconhecido como direito universal, conforme dispõe a própria Constituição Federal do Brasil, ainda hoje, o acesso a moradia atualizam traços do passado colonial e de desenvolvimento capitalista periférico marcado na história de Salvador (SANTOS; BENEVIDES; BORJA; MORAES; OLIVEIRA; PEDASSOLI; SOUZA; GAMA; FRÓES, 2022). Diante deste contexto que deixou seus traços até a atualidade, concretizou-se ao longo do tempo, as mais distintas denominações em relação aos imóveis: periferia, ocupação, invasão, moradia subnormal, favela, cortiço, avenida, conjunto, comunidade, entre tantas outras (DIAS, 2017). Assim, a moradia se associa, desde seus tempos iniciais, à ideologia da casa própria, baseado na aquisição de uma propriedade e, portanto, um direito de natureza econômica.

A propriedade, desejo de grande parte da sociedade, é uma palavra derivada do tremo “domare” que indica “sujeitar ou dominar” (MONTEIRO, 2003). Assim, a definição de propriedade, fora integralizada aos preceitos que traduzem a definição como sendo “a relação fundamental do direito das coisas, abrangendo todas as categorias dos direitos reais sobre coisas alheias, sejam direitos reais limitados de gozo ou fruição, sejam os de garantia ou de aquisição” (DINIZ, 2003).

Conforme o traço histórico do direito de propriedade na sociedade, é instintivo que cada conjunto familiar tenha uma propriedade para que se garanta o direito de moradia, na qual está diretamente ligado. Qualquer que seja a ideologia adotada o estado da propriedade vai muito além de uma simples conceituação jurídica, trata-se de um direito social do ser humano.

Venosa (2004, p. 179) descreve que a opção de usar a que se refere o conceito de propriedade trata-se, em regra, de colocar a coisa a serviço do titular sem alterar o conceito em si. Assim, pode-se dizer que o proprietário utiliza seu imóvel quando nele habita ou permite que terceiro o faça. Neste caso, o direito de usar inclui também a conduta de manter a coisa em seu poder, ou seja, sob sua posse.

Nos territórios populares, a política de regularização fundiária subverte os princípios sedimentados no texto constitucional, particularmente os princípios da função social da propriedade e do direito humano à moradia (2004). Neste sentido, a propriedade de um imóvel que constitui moradia de uma família garante-lhe a proteção jurídica, pois, em alguns casos, a moradia pode e deve ser privilegiada em detrimento do direito de propriedade, pois é um direito social protegido pela Constituição Federal de 1988.

O direito à moradia é um direito social reconhecido a todos os brasileiros na Constituição Federal do Brasil de 1988. Assim, é um amplo direito que não significa somente uma casa para morar, vai muito além. Envolve os aspectos da segurança na posse, a disponibilidade de serviços, equipamentos e infraestrutura, habitualidade e principalmente acessibilidade. Para José Afonso da Silva (2001, p.127), o direito à moradia pode ser definido, em primeiro lugar, não ser privado arbitrariamente de uma habitação e de conseguir uma, e por outro lado, significa o direito de exigir medidas e prestações sociais adequadas à efetivação da moradia digna.

De forma mais abrangente, tem-se a manifestação de Heriberto Maciel (2000, p. 215) que aduz o seguinte:

O direito mínimo (...) é o de habitar com dignidade, o que é o ponto de reivindicação política dos movimentos sociais. Isso significa também que o direito à qualidade mínima que o morar exige, ou seja, o cidadão ter casa ou apartamento, mesmo que locado, com acesso ao transporte para o trabalho e algum lazer, bem como os demais equipamentos sociais ou urbanos indispensáveis, como serviços essenciais à água potável, drenagem, ruas transitáveis e iluminadas o ano todo (MACIEL, 2000, p. 215).

O Brasil é predominantemente urbano e, em poucas décadas, os dados dos censos demográficos confirmam essa tendência com o aumento da população urbana, e consequentemente na necessidade do aumento da moradia também, conforme se vê abaixo:

Em poucas décadas os dados dos censos demográficos confirmam essa tendência de aumento da população urbana, com uma taxa 31,34% das pessoas vivendo na área urbana em 1940. Já em 2010 a taxa de urbanização era de 84,36% dos habitantes residindo nas cidades (IBGE, 2018).

Historicamente, o Estado pouco realizou o planejamento urbano nas cidades, principalmente fora dos maiores centros urbanos, assim os investimentos públicos em obras viárias e de infraestrutura têm tido caráter regressivo, isto é, concentram-se nos bairros já providos (OSÓRIO, 2003). Com isto, o crescimento da população brasileira impulsionou a expansão das cidades, consequentemente na aquisição de novas propriedades, pois está aliado a um forte movimento de urbanização causando a ampliação da rede urbana de modo geral.

Olhando de forma abrangente é possível identificar as favelas existentes no país, sendo possível verificar que considerando a dignidade da pessoa humana e o combate à pobreza, marginalização e desigualdade sociais, pode-se dizer que se extrai o conteúdo do direito à moradia. Importante ressaltar que as favelas se constituem de moradias precárias construídas pela própria população em áreas públicas ou privadas, ocupadas individual ou coletivamente (OSÓRIO, 2003).

A ausência de moradia implica na total degradação física e moral da pessoa que se vê sem o mínimo necessário para a sua sobrevivência com dignidade. A dignidade da pessoa humana exige e pressupõe o reconhecimento e proteção dos direitos fundamentais de todas as dimensões, inclusive no quesito moradia adequada. Assim, sem que seja fornecida uma moradia adequada, em verdade estar-se-á lhe negando a própria dignidade (SARLET, 2001).

No contexto brasileiro a moradia é um dever do Estado, sendo uma mercadoria que demanda terra urbanizada, com obras qualificadas, financiamento para a produção, para a venda e até mesmo a autoconstrução (MARICATO, 2017). Nesse sentido, a inadequação de moradias reflete a qualidade de vida dos moradores, uma vez que o Estado brasileiro tem a obrigação de adotar políticas públicas de habitação que assegurem a efetividade do direito à moradia, além da responsabilidade de impedir a continuidade de programas e ações que excluem a população de menor renda do acesso a uma moradia adequada.

A promoção de políticas públicas pelo poder público e demais atores sociais devem ser realizados mediante a integração das políticas setoriais tendo como diretriz desta integração a efetivação do direito a cidades sustentáveis (2017). O direito à moradia digna tem como fonte de origem os preceitos constitucionais das funções sociais da propriedade, norteadores da política urbana. O pleno exercício do direito às cidades sustentáveis compreende condições dignas de vida, de exercer plenamente a cidadania e os direitos humanos, de participar da gestão da cidade e de viver em cidades com qualidade de vida social e ambiental.

O Brasil tem o grave problema da concentração e da valorização de terras urbanas e rurais nas mãos de poucos, causa de inúmeros conflitos fundiários que resultaram na morte de muitos posseiros (OSÓRIO, 2003). O elevado número de propriedades improdutivas e ociosas sem função social exige a implementação das reformas agrária e urbana, sendo assim, a propriedade imobiliária deve ter uma regulação pública e democrática visando o cumprimento de uma função social habitacional, ambiental ou econômica, nos termos da política urbana ou agrária. Partindo deste princípio, é necessário entender o histórico do processo de ocupação e principalmente a questão habitacional do bairro objeto deste estudo.

2.3 Políticas públicas habitacionais: entendendo o ordenamento territorial

A desigualdade assola os ambientes urbanos sendo uma questão progressiva e preocupante que, por consequência, fazem com que as áreas irregulares se expandam sem que haja a implementação de infraestrutura para atender os moradores da forma adequada (ALMIR; MEDEIROS; SILVA; NETO, 2021). Nesse ínterim, alguns locais se tornam mais onerosos do que outros, contribuindo para que as pessoas economicamente menos favorecidas se voltem às formas irregulares de

moradia, comumente caracterizadas como áreas não-urbanizadas e até mesmo de proteção permanente ou com risco ambiental (DUARTE; MALHEIROS, 2019).

Essa problemática deriva do processo de globalização que, por sua vez, gerou deslocamentos de grandes massas populacionais para os centros urbanos, a partir da década de 1930, resultando em cidades super povoadas. Assim, é possível verificar que o aumento no número de habitantes não foi acompanhado por políticas públicas habitacionais efetivas, culminando na consolidação de um território fragmentado, marcado por conflitos e desigualdades socioespaciais (LIMA, 2020).

A partir da década de 60 foi priorizado a construção de grandes centros urbanos para investimentos públicos e para desenvolvimento urbano, sendo este fato um fator decisivo para desigualdade territorial no Brasil. Isso se traduziu na criação de núcleos irregulares em áreas de risco ou proteção ambiental, muitas vezes carentes de infraestrutura para os usuários (CARVALHO; ALVES; SOUSA JUNIOR, 2019). Tais pontos demonstram que não houve um efetivo ordenamento do território brasileiro, especialmente na porção urbana, o que resultou em uma ocupação desigual, baseada essencialmente em critérios originados no capital (2019).

Neste ponto, o planejamento é fator fundamental para o adequado funcionamento das cidades, tornando-as aptas para atender a todos os seus sujeitos, enquanto a desordem faz com que uma significativa parcela da população não tenha acesso a direitos básicos, dentre eles, o acesso à moradia digna. Com isto, é necessário entender primeiramente o que é o ordenamento territorial. A palavra “ordem” é enxergada como par indissociável da desordem, logo trata-se do alcance de um estado harmônico e organizado (MORAES, 2005). Já o “território”, compreende um espaço de exercício de poder, uma área de superfície terrestre, delimitada pelos domínios estatais que abrangem o patrimônio de um país (2005).

Diante da desordem territorial instalada em Salvador, surgiu a Lei de Ordenamento e Uso de Ocupação do Solo (LOUOS) de Salvador que tem o objetivo de estabelecer novas bases de referência e de direito para que haja maior regularidade fundiária, bem como assegurar as atividades e empreendimentos públicos e privados, condições precisas e com implantações seguras.

A importância do uso ordenado do solo, consiste em regularizar as unidades imobiliárias para que haja o ordenamento do crescimento de centros urbanos, visto que a ocupação desordenada levou a degradação ambiental, ocupação de locais perigosos e sujeitos a deslizamento, como encostas de morros e criação de áreas de habitação precária (ALMIR; MEDEIROS; SILVA; NETO, 2021).

A regulação do uso ordenado do solo envolve diversos aspectos práticos, socioeconômico, técnico, administrativo e jurídico. Para que haja o uso ordenado do solo de maneira ideal, é necessário que haja a comunicação com outros tipos de

atividades, seja comercial, urbana, indústria, pois, o uso destes recursos de forma adequada irá gerar um equilíbrio físico, social e econômico para o ser humano (MORAES, 2005).

Assim, os índices urbanos devem ser bem definidos para que a ocupação do solo seja feita com o intuito de preservar o meio ambiente e principalmente, para que haja a devida regularização fundiária urbana. Neste sentido, é importante a participação da população para que sejam apontados rumos para um desenvolvimento viável, socialmente justo e equilibrado. As diretrizes devem apontar instrumentos para que os investimentos realizados sejam adequadamente distribuídos e que beneficiem toda a população, inclusive no que tange a moradia.

Acerca dos programas habitacionais, com o advento do Programa Minha Casa Minha Vida, com a Lei nº 11.977/2009, que possui o objetivo de criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais foi contratada mais de 5,5 milhões de unidades habitacionais, com um investimento de 463,7 bilhões de reais, e entregou aproximadamente 4,1 milhões de unidades, no período de 2009 a 2019 (LIMA; JÚNIOR; JÚNIOR; SILVA, 2022).

Em 2020 foi lançado o Programa Casa Verde e Amarela, a partir da Medida Provisória (MP) no 996/2020, convertida na Lei no 14.118/2021, que objetiva promover o direito à moradia a famílias residentes em áreas urbanas, com renda mensal de até R\$ 7.000,00 (sete mil reais), e a famílias residentes em áreas rurais, com renda anual de até R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), associado ao desenvolvimento, à geração de trabalho e renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e de qualidade de vida da população urbana e rural (LIMA; JÚNIOR; JÚNIOR; SILVA, 2022).

Por fim, é importante ressaltar que, pela ótica urbana, o processo de regularização fundiária (REURB) busca a titulação de moradores de núcleos urbanos irregulares e o seu acesso à infraestrutura essencial e equipamentos públicos (LIMA; JÚNIOR; JÚNIOR; SILVA, 2022). A REURB, através de múltiplos procedimentos, visa a inclusão de sujeitos que foram marginalizados devido às desigualdades criadas ao longo da expansão dos centros urbanos, e, prevê um uso ordenado do solo ao propor medidas de adequação e melhorias em núcleos irregulares.

No contexto urbano, as chamadas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são aquelas que possuem maior inadequação no que tange a regularização fundiária, devido à grande quantidade de irregularidades habitacionais. Isso faz com que estas zonas recebam tratamento especial na legislação de ordenamento urbano dos municípios.

2.4 Zonas especiais de interesse social em Salvador

As ZEIS são áreas urbanas destinadas à implementação de políticas públicas específicas que visam atender às demandas habitacionais. Estas zonas são caracterizadas pela busca de soluções para a regularização fundiária, promoção de moradia digna, infraestrutura básica e o fortalecimento da participação comunitária (LIMA; GALINDO; OLIVEIRA, 2021). O instrumento ZEIS foi incorporado ao ordenamento jurídico federal após ter sido aplicado em contextos locais, como reconhecimento do caráter estratégico na afirmação, na concretização da pauta da reforma urbana e na luta mais ampla pelo direito à cidade. Esse fato demonstra uma interação e influência recíproca entre as escalas nacional e local, considerando a experiência na adoção em diversas municipalidades brasileiras (2021).

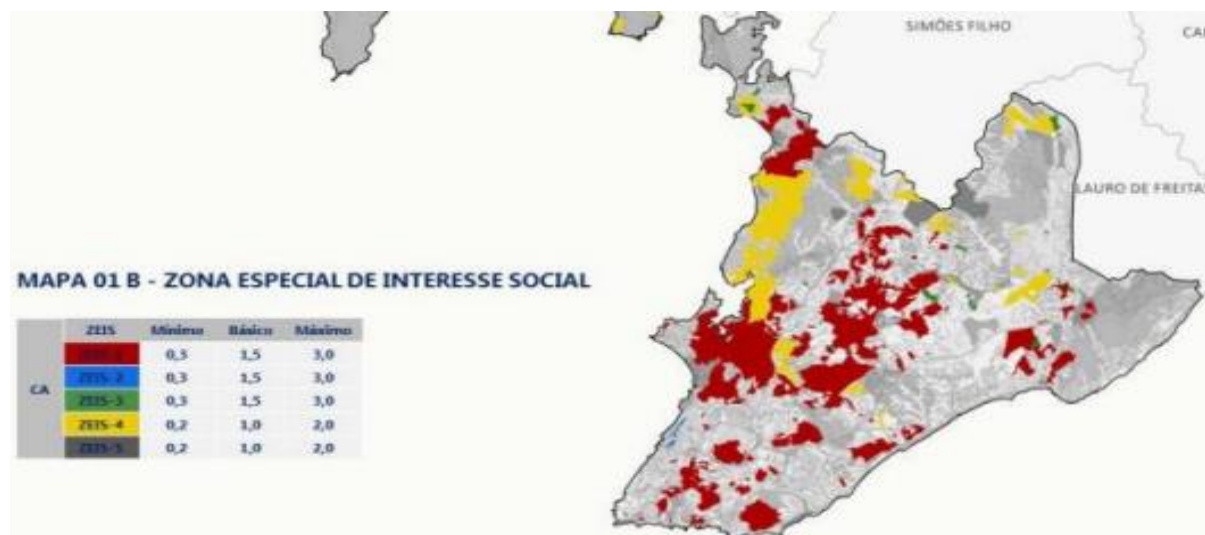
Algumas cidades brasileiras, incluindo Salvador, implementaram Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) como parte de suas estratégias para promover o desenvolvimento urbano e a inclusão social. Em Salvador, como em outras cidades brasileiras, as ZEIS podem ser inovadoras em áreas que apresentam ocupações informais e carência de serviços urbanos (2021). Essas áreas enfrentam desafios relacionados à regularização fundiária, infraestrutura precária e falta de acesso a serviços públicos; as políticas externas para a ZEIS pretendem abordar essas questões de maneira integrada, considerando a participação ativa das comunidades envolvidas.

A implementação da ZEIS pode envolver instrumentos como o parcelamento do solo, a concessão de direitos reais de uso, a promoção de empreendimentos habitacionais de interesse social e a oferta de infraestrutura básica. Essas medidas visam melhorar as condições de vida das populações locais e garantir o acesso a serviços essenciais. É importante observar que as políticas e estratégias relacionadas à ZEIS podem variar ao longo do tempo, dependendo das gestões municipais e das demandas específicas de cada localidade (LIMA; GALINDO; OLIVEIRA, 2021).

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Salvador – Lei Municipal 9.069/2016 - demarcou 234 as ZEIS de Salvador (Figura 2), estipulando metas e diretrizes para execução de intervenções nestas áreas. Iniciativa complementada pelo Decreto 74/2020, que trata de normatização acerca dos procedimentos e diretrizes para regulamentação e realização de Regularização Fundiária Urbana (REURB), com foco nas áreas de interesse social e/ou assentamentos precários.

A Fundação Mário Leal Ferreira (FMLF), órgão vinculado à Prefeitura Municipal de Salvador, é a responsável pelo processo de regulamentação de ZEIS. Com isso, a FMLF busca avançar na produção de políticas públicas que possam atender às especificidades dessas áreas e assegurar o direito à moradia e melhorias nas condições de habitabilidade nestes locais.

Figura 2- Mapa das Zonas Especiais de Interesse Social de Salvador



Fonte: Câmara Municipal de Salvador, 2016. Acesso em 08 de março de 2024 <<https://www.cms.ba.gov.br/uploads/rel001.pdf>>

Para ilustrar a representação dos assentamentos precários, a Figura 3 relata a situação atual, a partir das diferentes tipologias de ZEIS classificadas no território urbano de Salvador.

Figura 3- Tipologias de ZEIS em Salvador



ZEIS-1: Áreas caracterizadas pela presença de assentamentos precários - favelas, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais irregulares - habitadas predominantemente por população de baixa renda.



ZEIS-2: Edificações ou conjunto de edificações deterioradas ou encortiçadas, em áreas dotadas de infraestrutura urbana consolidada, nas quais há o interesse público em regularizá-las e reutilizá-las, destinando-as, prioritariamente, a HIS e HMP.



ZEIS-3: Áreas caracterizadas por terrenos não edificadas, subutilizados ou não utilizados, nos quais há interesse para a implantação de HIS e HMP.



ZEIS-4: Áreas caracterizadas pela presença de assentamentos precários ocupados por população de baixa renda em Área de Proteção Ambiental - APA ou em Área de Proteção de Recursos Naturais - APRN, nas quais há o interesse público em promover meios para a regularização fundiária e recuperação ambiental.

Fonte: Câmara Municipal de Salvador, 2016. Acesso em 11 de março de 2022 <<https://www.cms.ba.gov.br/uploads/rel001.pdf> >

A regularização fundiária das ZEIS precisa ser um esforço compartilhado de municípios, estados e sociedade, a fim de que gere garantia de direitos e viabilize o oferecimento qualificado de serviços públicos, como fornecimento de água e energia elétrica, que fará a diferença não só na Boca do Rio, como nos demais bairros de Salvador. O poder público não deve negar o acesso das pessoas às políticas públicas por falta de regularização. Pelo contrário, deve promover a regularização para garantir mais direitos.

2.5 Regularização fundiária: conceitos básicos

A regularização fundiária é um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas a integrar assentamentos informais ao ordenamento territorial urbano ou rural, conforme estabelece a Lei 13.465/2017. O objetivo principal da regularização fundiária é garantir a segurança jurídica da posse e a melhoria das condições de moradia e infraestrutura para os ocupantes dessas áreas, promovendo a inclusão social e a sustentabilidade ambiental. Nessa ótica:

“A regularização fundiária é uma expressão deste direito social à moradia, sendo, portanto, um direito que, para ser concretizado, necessita da atividade do Estado. Assim, a regularização fundiária passa a ser política pública permanente, relacionada ao Estado e não somente ao governo eleito a cada período eletivo, até porque, para ser

implementada na íntegra, precisa ser trabalhada em mais de uma gestão.” (DEMARI, 2011).

A regularização fundiária é, portanto, uma ferramenta essencial para a promoção do desenvolvimento urbano, inclusão social e a garantia de direitos para as populações de baixa renda que vivem em assentamentos informais (KUSTER, 2021). Trata-se de uma segurança jurídica aos cidadãos que possuem e que desejam regularizá-los do ponto de vista formal.

A regularização fundiária urbana (REURB) tem duas finalidades, sendo, a inserção dos núcleos informais ao ordenamento do território urbano, ou seja, a transformação do núcleo informal em núcleos formais e a titulação de seus ocupantes, nos termos do artigo 10º da Lei nº 13.465/2017. Com o advento desta lei em 2017, passou-se a falar em núcleo urbano formal e núcleo urbano informal, ou irregular ou, ainda, clandestino (2021).

Para que haja a regularização fundiária urbana, é determinada diversas espécies de regularização para que seja obtido um reordenamento do espaço territorial, com o objetivo de buscar melhores condições do espaço urbano, ambiental e inclusive na qualidade de vida da população. Assim, a regularização fundiária é dividida em duas espécies, sendo: regularização fundiária de interesse social, de interesse específico.

2.5.1 Regularização fundiária de interesse social

A Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S) é um processo específico voltado para a regularização de assentamentos informais ocupados predominantemente por populações de baixa renda. A Reurb-S tem como principal objetivo garantir o direito à moradia digna, promover a inclusão social e integrar esses assentamentos ao ordenamento urbano formal.

Esta espécie de regularização é a mais popular dentre as demais e, inclusive, é a mais revolucionária da história, sendo estabelecida pelo artigo 13, I, da Lei nº 13.465/2017. Em muitos casos, a Reurb-S pode incluir isenção de taxas e custos cartoriais para os beneficiários, facilitando o acesso à regularização. A Regularização Fundiária de Interesse Social é, portanto, uma ferramenta essencial para a promoção da justiça social e da inclusão urbana.

2.5.2 Regularização fundiária de interesse específico

A Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) é um processo destinado à regularização de assentamentos informais que não se enquadram nos critérios de baixa renda ou interesse social. Diferente da Reurb-S, que é focada em populações de baixa renda, a Reurb-E atende a diversos perfis de ocupantes, podendo incluir áreas ocupadas por classes médias, empreendimentos comerciais ou

industriais, e outras categorias que necessitam de regularização jurídica e urbanística (KUSTER, 2021).

As áreas e imóveis contemplados pela Reurb-E não são definidos com base em critérios de renda, mas sim pela necessidade de regularização fundiária em conformidade com as normas urbanísticas e ambientais (2021). Diferente da Reurb-S, a Reurb-E não necessariamente inclui isenção de custos e taxas. Os ocupantes geralmente são responsáveis por arcar com os custos do processo de regularização, que podem incluir taxas administrativas, custos de infraestrutura, e despesas cartoriais.

A Regularização Fundiária de Interesse Específico é, portanto, uma ferramenta crucial para integrar áreas informalmente ocupadas ao ordenamento territorial urbano de forma legal e organizada. Ela garante a segurança jurídica e promove o desenvolvimento urbano sustentável, beneficiando uma diversidade de ocupantes e contribuindo para a melhoria das cidades (2021).

2.6 Desafios enfrentados para implementação da REURB

A implementação da Regularização Fundiária Urbana (REURB), assim como em outras áreas urbanas informais no Brasil, enfrenta uma série de desafios significativos que devem ser abordados para garantir o sucesso do processo e a plena integração dos assentamentos informais ao ordenamento urbano formal.

Um dos principais desafios é a complexidade jurídica e burocrática envolvida na regularização fundiária. A REURB exige a cooperação entre diferentes níveis de governo (municipal, estadual e federal) e órgãos públicos, cada um com suas próprias competências e procedimentos administrativos. Essa multiplicidade de atores pode resultar em processos lentos e complicados, com etapas que demandam tempo e recursos consideráveis. De acordo com Silva (2008), a fragmentação institucional e a falta de coordenação entre as agências responsáveis pela regularização fundiária são obstáculos significativos para a efetividade das políticas públicas nesse setor.

A legislação brasileira sobre regularização fundiária envolve múltiplos instrumentos legais e procedimentos administrativos que podem dificultar o processo. De acordo com Rolnik (2015), a fragmentação das políticas urbanas e a falta de coordenação entre os diferentes níveis de governo são obstáculos significativos. A necessidade de articulação entre prefeituras, estados e órgãos federais, além da adequação às normas ambientais e urbanísticas, complica ainda mais o processo. A autora ressalta a importância de simplificar os procedimentos administrativos e criar mecanismos de cooperação interinstitucional para superar essas barreiras.

Os conflitos de interesse entre moradores, proprietários de terras e autoridades públicas também constituem um desafio substancial. Muitas vezes, áreas ocupadas

informalmente são objeto de disputas legais, com reivindicações conflitantes de propriedade. A resolução desses conflitos é fundamental para avançar com a regularização, mas pode ser um processo demorado e complexo. Silva (2008) aponta que a mediação de conflitos fundiários é essencial para garantir a paz social e a efetividade das políticas de regularização.

Maricato (2017), por sua vez, argumenta que a resolução desses conflitos é essencial para a viabilidade da REURB, e sugere a utilização de mediadores e a criação de câmaras de conciliação para resolver disputas de forma mais ágil e justa. Além disso, a autora enfatiza a necessidade de políticas públicas que protejam os direitos dos ocupantes e promovam a justiça social.

A limitação de recursos financeiros é outro obstáculo significativo. A implementação da REURB envolve custos elevados, tanto para a realização de obras de infraestrutura quanto para os procedimentos legais e administrativos necessários. A falta de recursos adequados pode atrasar o processo e comprometer a qualidade das intervenções. Segundo Abramo (2003), a insuficiência de recursos públicos é um dos principais entraves para a expansão das políticas de regularização fundiária no Brasil.

A participação comunitária é essencial para o sucesso da REURB, mas sua efetiva implementação pode ser desafiadora. Envolver os moradores no processo de planejamento e tomada de decisões requer tempo, recursos e estratégias eficazes de mobilização e comunicação. Souza (2006) argumenta que a falta de participação pode resultar em soluções que não atendem plenamente às necessidades e expectativas da comunidade, comprometendo a legitimidade e a eficácia da regularização.

Segundo Santos (2020), a participação comunitária ativa é um dos pilares da regularização fundiária sustentável. O autor sugere a criação de comitês comunitários e a realização de consultas públicas para promover a inclusão dos moradores no processo decisório. A participação comunitária não só legitima o processo de regularização, mas também fortalece o senso de pertencimento.

Esses desafios demonstram a necessidade de uma abordagem multifacetada e integrada para a implementação da REURB na Boca do Rio, envolvendo a cooperação entre diferentes níveis de governo, a mediação de conflitos, a alocação de recursos adequados, a consideração de aspectos ambientais e a participação ativa da comunidade.

3 RESULTADOS E DISCUSSÕES

As ocupações irregulares na ZEIS da Boca do Rio são uma realidade, como observado durante a pesquisa de campo. Neste sentido, a análise dos dados apresentados nos tópicos anteriores aponta que são necessárias discussões em matéria de Regularização Fundiária de Interesse Social no âmbito municipal para que considerem a referida ZEIS como prioridade na instauração da REURB.

Com o presente estudo, nota-se ainda que são incipientes as iniciativas para regularização fundiária na ZEIS da Boca do Rio. Ainda assim, um dos resultados mais significativos do presente estudo foi entender que a implementação da REURB na Boca do Rio é aguardada com a expectativa de proporcionar segurança jurídica aos moradores por meio da concessão de títulos de propriedade. Espera-se que a formalização das propriedades reduza a vulnerabilidade dos moradores a despejos e conflitos fundiários, promovendo uma maior estabilidade social. Conforme Santos (2020) argumenta, a regularização fundiária tem o potencial de consolidar os direitos de propriedade, criando um ambiente de maior confiança e segurança para os residentes.

Um dos principais objetivos da REURB na Boca do Rio é a melhoria substancial da infraestrutura. Estão ocorrendo atualmente obras de requalificação na orla da Boca do Rio, no entanto, nenhuma Ação está sendo planejada até o presente momento visando a regularização fundiária do bairro. Estas intervenções são esperadas para elevar significativamente a qualidade de vida dos moradores, proporcionando um ambiente urbano melhor (SILVA, 2019).

A fala de E03, reforça o que Silva (2019) sinaliza em relação a melhoria da qualidade de vida das pessoas:

“...Um imóvel estruturado ele tende a ser valorizado de 20% a 30%, poderia dizer que o maior benefício seria o custo para revenda mas para mim não é. São coisas que você não consegue mensurar. Tinha a moça que dizia assim: Agora eu posso morrer feliz, porque eu vou deixar o bem. Isso não é sobre dinheiro, isso é sobre sonhos. Isso é sobre conquista... ouvir que ali é seu porto seguro, que ali ninguém te tira. Eu tenho uma responsabilidade emocional e psicológica porque eu estou ali junto com o público.”

Esse depoimento ilustra a profundidade das transformações proporcionadas pela REURB, que vão muito além da valorização econômica das propriedades. O impacto social e emocional nos moradores é uma dimensão muitas vezes ignorada nas discussões sobre urbanização e desenvolvimento. A regularização fundiária traz consigo a segurança da posse, que gera tranquilidade e dignidade para as famílias. Esse "porto seguro" mencionado por E03 é um símbolo da estabilidade que a

formalização da propriedade proporciona, gerando um sentimento de pertencimento e proteção.

A execução da REURB na Boca do Rio exige a articulação de diversos atores que desempenham papéis interdependentes. O testemunho de E03 também destaca o papel dos advogados no processo, uma vez que eles são responsáveis por garantir que a segurança jurídica dos moradores seja respeitada. A responsabilidade emocional mencionada no depoimento reflete o compromisso dos advogados como ator social em zelar não apenas pelos interesses legais, mas também pelo impacto social da regularização.

Embora a prefeitura esteja promovendo melhorias urbanísticas na orla da Boca do Rio, como a requalificação de espaços públicos, há uma lacuna evidente quanto à regularização fundiária. A ausência de ações voltadas para a formalização dos terrenos sugere a necessidade de uma política pública mais inclusiva e eficaz. O papel da prefeitura com ator social é essencial para garantir que os avanços urbanísticos sejam acompanhados pela regularização dos imóveis, evitando que a melhoria na infraestrutura beneficie apenas uma parte da população.

O impacto emocional descrito por E03 ilustra o quanto a regularização fundiária representa mais do que um ato formal. Para os moradores, que também são um dos atores sociais, esse processo é uma conquista de vida, uma realização que confere legitimidade à sua ocupação e garante a segurança de que não serão removidos ou deslocados. A falta de planejamento atual para a REURB é uma fonte de frustração para muitos moradores, que veem a urbanização acontecendo à sua volta sem que seus direitos à terra sejam formalmente reconhecidos.

As OSCs e associações de moradores, são fundamentais para pressionar as autoridades e assegurar que a regularização fundiária seja uma prioridade política. Essas organizações têm um papel crítico em manter os interesses dos moradores visíveis e em oferecer suporte técnico e jurídico. Elas também fazem parte como ator social e ajudam a organizar a comunidade, promovendo a conscientização e a mobilização para que os direitos à terra sejam garantidos.

Apesar das melhorias em infraestrutura que estão ocorrendo na Boca do Rio, a falta de ações voltadas para a regularização fundiária permanece um desafio. O testemunho de E03 revela que a expectativa dos moradores vai além da mera valorização econômica de suas propriedades; trata-se de uma conquista pessoal e comunitária que legitima suas histórias e garante a continuidade de suas vidas naquele espaço.

Ao não integrar as obras de infraestrutura com um processo de regularização fundiária, há o risco de que o desenvolvimento urbano beneficie apenas uma parcela da população. A REURB, quando executada de forma completa, é uma ferramenta de inclusão social e de justiça territorial, essencial para garantir que todos os moradores, especialmente os mais vulneráveis, tenham acesso a um ambiente urbano digno e

seguro. Para isso, é fundamental que todos os atores — advogados, prefeitura, moradores e associações — atuem de forma coordenada para superar os desafios e garantir que os benefícios da regularização alcancem toda a comunidade da Boca do Rio.

Retornando ao objetivo geral do trabalho, qual seja, investigar os desafios de implementação da REURB na Zona Especial de Interesse Social da Boca do Rio, pode-se concluir que houve um avanço significativo na pesquisa do tema estudado, conforme se observa nos itens acima narrados. Assim, serão resgatados os objetivos específicos identificando os principais resultados obtidos que podem esclarecê-los.

3.1 Caracterização sócio territorial do bairro da Boca do Rio

Para caracterizar a realidade sócio territorial do bairro da Boca do Rio, foi utilizado uma abordagem metodológica qualitativa, combinando pesquisa documental e entrevistas semiestruturadas. Essa metodologia permitiu uma compreensão abrangente e detalhada das condições sociais, econômicas e territoriais da área.

A pesquisa documental envolveu a análise de uma variedade de fontes, incluindo planos diretores municipais, registros de propriedade, documentos históricos, dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e da Fundação Mário Leal Ferreira. Esses documentos forneceram um panorama das políticas públicas aplicadas ao longo dos anos, o desenvolvimento urbano do bairro e as características demográficas e socioeconômicas da população residente.

Foram conduzidas entrevistas semiestruturadas com diversos atores sociais, incluindo moradores e autoridades municipais. Essas entrevistas buscaram captar as percepções e experiências dos entrevistados sobre a situação atual do bairro, os desafios enfrentados e as expectativas em relação à regularização fundiária. A análise qualitativa das entrevistas revelou vários temas recorrentes, como a falta de infraestrutura e a insegurança jurídica.

As observações de campo foram realizadas ao longo de várias visitas ao bairro, permitindo um olhar direto sobre a vida cotidiana dos moradores e as condições físicas do ambiente urbano. Durante essas visitas, foram observados aspectos como a qualidade das habitações, o estado das vias públicas, a presença de serviços básicos (água, saneamento, eletricidade), e a organização espacial do bairro.

A pesquisa sobre o primeiro objetivo específico revelou que a maioria das habitações na Boca do Rio é de construção precária, com muitos moradores vivendo em casas simples e algumas ainda utilizando materiais provisórios. A falta de regularização fundiária contribui para a incerteza e a vulnerabilidade dos residentes, que muitas vezes hesitam em investir em melhorias significativas devido à insegurança jurídica.

A análise de campo identificou problemas significativos de infraestrutura no bairro. Algumas ruas não são pavimentadas, a rede de saneamento é insuficiente em algumas ZEIS, resultando em frequentes inundações e problemas de saúde pública.

Os dados coletados mostraram que a população da Boca do Rio é majoritariamente de baixa renda, com muitos residentes trabalhando no setor informal. A presença de programas sociais foi mencionada, mas foi relatado dificuldades em acessar esses benefícios devido à falta de documentação e informação.

A caracterização da realidade sócio territorial da Boca do Rio proporcionou uma visão detalhada e multifacetada dos desafios e potencialidades do bairro. A pesquisa de campo, apoiada por uma robusta análise documental e entrevistas, revelou uma comunidade resiliente, que apesar das dificuldades, continua a lutar por seus direitos e melhorias nas condições de vida. Esses achados destacam a importância de uma abordagem integrada e participativa na implementação da REURB, visando não apenas a regularização jurídica, mas também o desenvolvimento social e urbano.

3.1.2 Histórico do processo de ocupação e da questão habitacional na Boca do Rio

O bairro da Boca do Rio está localizado na Orla Atlântica de Salvador, entre os bairros de Armação e Corsário. A Orla Atlântica é uma área "privilegiada" da cidade, porém uma grande parcela da população residente da Boca do Rio pode ser caracterizada como de "baixa e média renda" (SANTOS, 2015). Assim, a configuração espacial do bairro será distinta do seu entorno, sendo considerado um bairro de periferia.

Importante ressaltar que o termo periferia é utilizado para indicar áreas localizadas distantes dos centros urbanos pois, muitas áreas da cidade de Salvador, que não são periféricas no sentido geográfico, como é o caso da Boca do Rio, apresentam uma infraestrutura precária. O conceito de periferia assim redefinido “significa aquelas áreas com infraestrutura e equipamentos de serviços deficientes, sendo essencialmente o lócus da reprodução socioespacial da população de baixa renda” (SANTOS; SERPA, 2001).

Até meados do século XX, o bairro da Boca do Rio possuía uma população constituída de pescadores e alguns veranistas, justamente por se situar próximo à orla de Salvador. A paisagem do bairro era representada por uma densa vegetação, áreas de dunas e totalmente desprovida de infraestrutura básica, a exemplo da água, luz, rede de esgoto e pavimentação.

Como a cidade de Salvador passou por um grande processo de deterioração durante anos no século XX, aos poucos as transformações sociais foram acontecendo, levando ao surgimento de uma nova ordem espacial. O processo de desenvolvimento urbano da cidade, relacionado ao seu crescimento demográfico promoveu mudanças na configuração do bairro da Boca do Rio.

Neste período, houve o Plano Rodoviário do Estado que passou a integrar toda a orla marítima, do Farol da Barra a Itapoan, passando inclusive pela Boca do Rio. A partir de então, um novo olhar se instalou sobre o bairro, que passou a atrair um novo contingente populacional (SECRETARIA DA INDÚSTRIA, COMÉRCIO E MINERAÇÃO, 1998). A população que ocupou a Boca do Rio, neste período, era proveniente do êxodo rural e de pessoas que não tinham muitas opções de moradia.

Em 1953, houve a construção do loteamento de Jardim Armação, que teve como objetivo transformar a área em uma área nobre, pois, ali estavam instaladas pessoas da classe média com suas casas de veraneio (SANTOS, 2015). No início da década de 1960, a população pobre que residia no antigo loteamento, começou a ser transferida para a região onde hoje se localiza a Embasa, área que ficou conhecida como Boca do Rio (2015).

A área central atual do bairro da Boca do Rio, que atualmente fica próximo ao “Final de Linha”, pertencia ao antigo Aeroclube; assim, em 1958 essa área sofreu uma grande tomada de posseiros, pois o proprietário da época não ocupou a área. A partir daí, o poder público resolveu organizar a tomada dos posseiros que havia na época, não permitindo construções sem alinhamentos (SANTOS; SERPA, 2001).

Com isto, iniciou-se o processo de urbanização na Boca do Rio através da instalação de redes de água e luz nas ruas principais e uma linha de transporte coletivo, com ponto final e saída de ônibus em frente da Embasa (SANTOS, 2015). Com o processo de valorização de algumas áreas em Salvador, neste período de 1960 a 1970, algumas invasões foram relocadas para áreas menos valorizadas, como por exemplo o bairro da Ondina que teve sua população transferida para a Boca do Rio (2015). Os terrenos da parte alta do bairro foram transformados em lotes para receber os novos moradores e começaram a ser construídos os conjuntos habitacionais Oscar-Marback e Imbuí.

Após um grande processo de urbanização, sendo tomada por pessoas que não possuíam moradia adequada, aos poucos as transformações sociais foram acontecendo, levando ao surgimento de uma nova ordem espacial. Atualmente, a infraestrutura do bairro é bastante diferenciada, existindo uma quantidade representativa de linhas de ônibus, comércio e serviços bastante especializados e presença de áreas de lazer na Orla.

Na área mais central se encontram linhas de ônibus, comércios e serviços diversificados, porém as áreas de lazer são bastante escassas. As áreas mais periféricas do bairro são geralmente desprovidas de investimentos, não há linhas de ônibus, o comércio e os serviços são caracterizados locais e há apenas uma área de lazer, localizada próxima ao terreiro Pilão de Prata. É importante ressaltar que durante a ocupação urbana, o contingente populacional aumentou, diante do engrandecimento de famílias ocupando o bairro. Assim, quando a população cresce, o ritmo de crescimento aumenta ainda mais. A partir de então, com o aumento da população, o

crescimento acelerado do bairro aumentou, trazendo à tona a urgência do processo de urbanização adequada (SANTOS, 2015).

Dessa forma, pode-se entender que as primeiras tomadas de terras na Boca do Rio, são uma manifestação da necessidade de quem não tinha uma moradia adequada e digna, muito menos de adquirir uma casa ou um lote na região. De acordo com Gordilho-Souza (2001) foi registrado que entre 1946 a 1991, 452 (quatrocentos e cinquenta e duas) tomadas de terra em Salvador, constituindo uma situação que precisa ser melhor analisada, inclusive, com políticas públicas eficazes para garantia da moradia adequada para todos os bairros da cidade.

A questão neste caso é que o planejamento habitacional da Boca do Rio deve ser pensado em conjunto com a população pois é impossível enfrentar as necessidades habitacionais do bairro sem levar em conta que a expansão urbana ocorre há anos na região. A partir desta situação, percebe-se que a Boca do Rio tem um processo de ocupação longo e que configurou um território com um processo de urbanização necessário. Por um lado, tem-se um bairro com características boas, com uma infraestrutura capaz de atender a uma parte do bairro, sendo uma outra parte ainda carente em relação a necessidades básicas no que tange a regularização fundiária.

3.1.3 O projeto CURA na Boca do Rio

O projeto CURA (Comunidade Urbana de Recuperação Acelerada) foi um projeto do município que constitui uma proposta de intervenção em áreas urbanas delimitadas (áreas cura) integrada as diretrizes locais de planejamento, contendo programação de investimentos compatíveis com o padrão socioeconômico da comunidade na época e demonstração de sua viabilidade técnica, legal, administrativa e financeira. O projeto beneficiou áreas urbanas periféricas que apresentem ocupação rarefeita e dispunham de infraestrutura subutilizada

O projeto iniciou em 1980 com sete áreas de aplicação e, dentre elas, o bairro da Boca do Rio. O estudo preliminar não se limitou aos 400ha fornecidos pelo Banco Nacional de Habitação, mas sim, envolvendo todas as áreas adjacentes, as quais, possuem populações de diferentes rendas, assim como, na época, dispunha de uma área sem ocupação de 200ha, correspondendo a 50% da área objeto do Projeto CURA (SALVADOR, 1980).

Em 1980, a área do CURA Boca do Rio, compreendia as seguintes áreas: Armação (loteamento Jardim Armação), Marback/Bolandeira (Loteamento Granjas Mar Azul, Loteamento Jardim Bolandeira e a área ocupada pelo Conjunto Marback) e Pituaçu (Loteamento Jardim Pituaçu, Loteamento Jardim Imperial, Loteamento Fazenda Três árvores e a área do Clube dos Médicos). As invasões, assim denominadas na época, que determinaram as áreas de intervenção especial (Apêndice A), ocupam parte dos

loteamentos Jardim Armação, Jardim Imperial, Fazenda três árvores além de constituírem grande parte do miolo da Boca do Rio (SALVADOR, 1980).

A elaboração e o projeto de intervenção foram realizados pelo OCENPLAN (Órgão Central de Planejamento) e RENURB (Renovação Urbana de Salvador), sendo a Coesa a empreiteira executora das obras sob fiscalização da SURCAP (Superintendência de Urbanização da Capital) (SALVADOR, 1983).

Na época da instituição do projeto, foi identificado duas entidades representativas existentes: a associação comunitária da Boca do Rio e a Sociedade Recreativa e Beneficente da Boca do Rio. Ambas associações estão vinculadas a política partidária e atuam em função dos seus respectivos partidos políticos (SALVADOR, 1983). A legalização da posse dos terrenos ocupados nos bairros de baixa renda de Salvador constituiu-se numa das principais reivindicações da população que almeja ter sua situação de moradia regularizada. Historicamente, as terras situadas no Município pertenciam sobretudo a algumas ordens religiosas, a poucos particulares e a Prefeitura que as foram parcelando mediante vendas, concessão de foros e arrendamentos a terceiros, os quais, por sua vez, realizaram novos desmembramentos (SALVADOR, 1983).

Foi identificado na época que a população não detinha organização suficiente para exercer poder de barganha junto ao poder público pois, o nível de reivindicação é em função de interesse de pequenos grupos e/ou individuais, geralmente em relação a situações específicas de uma determinada rua ou localidade dentro do bairro (SALVADOR, 1983). A Boca do Rio foi caracterizada como um bairro popular, cuja característica principal é o grande número de invasões, gerando um processo contínuo de ocupação. Seu comércio é concentrado ao longo da Rua Hélio Machado, sendo bastante diversificado. Durante o mapeamento do projeto foi identificado uma quantidade de escolas suficientes, no entanto, registrou-se uma forte carência de equipamentos educacionais no bairro (SALVADOR, 1980).

As propostas para a área do Projeto CURA compreende os seguintes itens: sistema viário, transporte coletivo, equipamentos comunitários, lavanderias, drenagem, contenção de encostas, tratamento de áreas de preservação, tratamento de áreas específicas, complementação de rede de água, complementação de rede de energia elétrica através da Coelba (SALVADOR, 1980).

Na época, foi proposto realizar a complementação das redes de água e energia elétrica na área CURA, pretendendo atender principalmente as invasões já consolidadas. Para tanto, foi utilizado como justificativa a inexistência de rede elétrica em algumas vias da área e a precariedade de iluminação pública, além disso, a não existência de rede de água em certas localidades de área CURA, apesar da proximidade ou reservatório da Bolandeira e da Estação de Tratamento de Água (SALVADOR, 1980).

No bojo do arquivo referente ao Projeto Cura da Boca do Rio há uma discriminação orçamentária que descreve com detalhes os investimentos realizados, em cruzeiros. O projeto CURA foi na época um meio exequível para recuperação de áreas subnormais que são assim consideradas pela falta quase que total de infraestrutura na época. O projeto abre um novo leque de alternativa para contribuição na melhoria da qualidade de vida da população e contribuiu para um tratamento ambiental mais compatível com a realidade urbana. Dessa forma, permite uma certa compatibilização com a política de estímulo ao turismo da cidade, fonte efetiva de recursos.

Importante ressaltar que as regiões da Baixa Fria, Jardim Imperial e Barreiro, não foram atendidas pelo Projeto CURA, daí que seus moradores reivindicavam a execução de projeto de infraestrutura básica e a legalização da posse da terra (SALVADOR, 1983). Além disso, existiram áreas que foram desapropriadas para realização de obras, razão pela qual as famílias atingidas foram realocadas, somando o total de 21 famílias, todas receberam indenização pelas benfeitorias, já que parte dessa propriedade pertencia ao Município e a União.

O bairro da Boca do Rio possuía uma escassez quase total de equipamentos públicos, assim como falta de infraestrutura, o que agrava a situação higiênico/sanitária, aprofundava a precariedade de atendimento nos setores da Educação, Saúde, Lazer, Transporte e debilita várias atividades que tem influência decisiva na qualidade de vida da população (SALVADOR, 1980).

Dessa forma, o projeto na área da Boca do Rio, contribuiu com a qualidade de vida da comunidade, ao mesmo tempo em que estimulou a expansão populacional da área como um todo (SALVADOR, 1983). O projeto teve um marco significativo que foi a Lei 3033/79 que estabeleceu acréscimos anuais cumulativos na alíquota do IPTU incidente sobre terrenos localizados em áreas beneficiadas por Projetos de Complementação Urbana. A referida legislação criou instrumentos tributários para execução de política fiscal, tendente a adequar o uso do solo urbano aos interesses sociais da comunidade (SALVADOR, 1983).

3.1.4 Situação atual da Boca do Rio

A Boca do Rio caracteriza-se por uma diversidade socioeconômica e urbanística que reflete os desafios históricos de ocupação e desenvolvimento na região. A área passou por um processo de adensamento populacional desordenado ao longo das últimas décadas, marcado pela precariedade na oferta de infraestrutura urbana e serviços públicos adequados, conforme narrado no capítulo anterior. Tal crescimento acelerado resultou em uma urbanização irregular, com ocupações espontâneas em áreas ambientalmente sensíveis, como margens de rios e encostas.

Atualmente, a Boca do Rio enfrenta problemas típicos de muitas periferias urbanas, como a ausência de planejamento urbano eficaz e a carência de serviços básicos, especialmente nas áreas mais vulneráveis. Grande parte dos habitantes do bairro reside em moradias construídas informalmente, muitas vezes em condições inadequadas de salubridade e segurança, conforme pode ser observado durante a pesquisa de campo.

Outro fator relevante é a insuficiência de serviços públicos essenciais, como saúde, educação, transporte e saneamento. A coleta de lixo e o esgotamento sanitário são deficitários, contribuindo para a degradação ambiental. A falta de regularização fundiária também é uma realidade recorrente, afetando os direitos de propriedade dos moradores e limitando o acesso a financiamentos e outros benefícios oferecidos pelo poder público.

A implementação da Regularização Fundiária Urbana (REURB), prevista pela Lei 13.465/2017, surge como uma oportunidade para transformar essa realidade, garantindo segurança jurídica aos ocupantes e promovendo a integração social e urbana do bairro. No entanto, o processo de regularização encontra desafios significativos. Obstáculos de natureza legal, como a complexidade na titulação dos imóveis e a demora na tramitação burocrática, somam-se a questões urbanísticas, como a necessidade de adequação da infraestrutura e a proteção das áreas ambientalmente sensíveis.

Do ponto de vista social, há uma resistência de parte da população, que ainda desconhece os benefícios da REURB ou teme possíveis remoções. A falta de informação e o distanciamento entre o poder público e a comunidade reforçam as barreiras à participação popular, que é fundamental para o sucesso de iniciativas de regularização fundiária.

Portanto, a Boca do Rio, apesar de apresentar um potencial significativo para o desenvolvimento urbano sustentável, enfrenta uma série de desafios que envolvem a necessidade de investimentos em infraestrutura, maior articulação entre as esferas governamentais e a comunidade local, além da efetiva implementação de políticas públicas de regularização fundiária que contemplem os interesses da população mais vulnerável.

3.2 Desafios jurídicos, urbanísticos e sociais para regularização fundiária urbana do território

Para atender ao objetivo específico de identificar os desafios de ordem jurídica, urbanística e social para a regularização fundiária urbana do território da Boca do Rio, foi utilizada uma abordagem metodológica mais abrangente. Foram combinadas análises documentais, entrevistas semiestruturadas, observações de campo e notas

de campo. Essa metodologia possibilitou uma compreensão detalhada e multifacetada dos obstáculos enfrentados no processo de regularização fundiária.

A pesquisa documental envolveu a análise de uma série de leis, regulamentos e documentos oficiais relacionados à regularização fundiária, incluindo o Estatuto da Cidade, leis municipais de uso e ocupação do solo, e documentos antigos oriundos da biblioteca da Fundação Mário Leal Ferreira, local objeto da Residência Social. Além disso, foram examinados relatórios e dados do IBGE. Esta análise permitiu identificar as complexidades jurídicas e regulamentares que dificultam a regularização fundiária na Boca do Rio.

Foram realizadas entrevistas semiestruturadas com moradores, gestores em direito urbanístico e autoridades municipais. As entrevistas forneceram insights valiosos sobre as percepções dos diferentes atores sobre os desafios enfrentados, bem como sobre suas expectativas e sugestões para a regularização fundiária. A análise qualitativa dessas entrevistas revelou uma série de temas recorrentes e específicos que contribuíram para a identificação dos desafios.

As observações de campo foram realizadas ao longo de várias visitas ao bairro, proporcionando uma compreensão direta das condições físicas e sociais do território. Durante essas visitas, foram observadas as condições das habitações, a infraestrutura urbana, a organização espacial do bairro e as interações sociais entre os moradores. As notas de campo registraram observações detalhadas e reflexões do pesquisador sobre os fenômenos observados e as interações com os moradores e outros atores sociais. Estas notas foram essenciais para contextualizar os dados coletados e identificar nuances importantes sobre os desafios enfrentados.

A pesquisa revelou uma série de desafios jurídicos que dificultam a regularização fundiária na Boca do Rio. Entrevistas com gestores especializados e autoridades municipais indicaram que a existência de uma burocracia para aplicação da REURB. Rolnik (2015) sugere que a simplificação dos procedimentos administrativos e a criação de mecanismos de cooperação são essenciais para superar esses desafios. Os desafios urbanísticos incluem a precariedade da infraestrutura e a desordem no uso do solo. Muitas áreas do bairro apresentam ocupações irregulares em terrenos de risco, o que complica o processo de regularização.

A falta de planejamento urbano e a ausência de serviços básicos foram amplamente observadas durante as visitas de campo. Maricato (2017) destaca a importância de integrar o planejamento urbano com a regularização fundiária para garantir um desenvolvimento sustentável e ordenado.

A insegurança jurídica agrava a vulnerabilidade social, pois os moradores têm receio de investir em suas propriedades sem garantias da propriedade plena. As entrevistas revelaram uma forte demanda por segurança jurídica e por melhorias na

infraestrutura, mas também destacaram a desconfiança em relação às promessas das autoridades, principalmente, do ente público. Bonduki (2018) argumenta que a regularização fundiária deve ser acompanhada de políticas sociais que promovam a inclusão e a justiça social.

A integração das políticas públicas é crucial para enfrentar os desafios identificados. Portanto, como não foi identificado nenhuma Organização ou Associação que esteja ativa no bairro, a criação de uma nova associação pode facilitar essa coordenação e promover soluções mais eficientes e integradas. Isto porque a participação comunitária foi identificada como um fator crucial para o sucesso da regularização fundiária. A inclusão dos moradores no processo de planejamento e decisão pode ajudar a adaptar as soluções às necessidades reais da comunidade e aumentar a legitimidade das ações implementadas. Santos (2020) enfatiza a importância de mecanismos de participação ativa, como consultas públicas e comitês comunitários.

A identificação dos desafios de ordem jurídica, urbanística e social para a regularização fundiária urbana na Boca do Rio revelou a complexidade e a interconexão desses obstáculos. A pesquisa destacou a necessidade de uma abordagem integrada e participativa, que combine a simplificação dos procedimentos legais, a melhoria da infraestrutura urbana, e o fortalecimento da coesão social. Superar esses desafios é essencial para garantir que a regularização fundiária contribua efetivamente para a inclusão social e o desenvolvimento urbano na Boca do Rio.

Os desafios jurídicos são centralizados na complexidade e burocracia dos processos legais necessários para a regularização fundiária. A falta de clareza para a população na aplicação da Lei 13.465/2017 e os conflitos de propriedade dificultam a formalização das posses. Além disso, há uma dificuldade significativa no acesso a serviços jurídicos e informações sobre os direitos dos moradores, impedindo que muitos busquem regularizar suas situações.

Na dimensão urbanística, a Boca do Rio enfrenta sérias deficiências na infraestrutura básica, incluindo saneamento, iluminação e pavimentação. A ocupação desordenada do solo, com construções irregulares e sem planejamento urbano, agrava a situação. A baixa qualidade das habitações e problemas de acessibilidade e mobilidade urbana são desafios que requerem atenção para melhorar a qualidade de vida dos moradores.

Socialmente, os moradores da Boca do Rio enfrentam alta vulnerabilidade socioeconômica, com índices elevados de pobreza e desemprego. O baixo nível de escolaridade e o acesso limitado a serviços essenciais, como educação e saúde, são barreiras significativas. A falta de participação comunitária e a presença de violência e insegurança também afetam negativamente a qualidade de vida.

A exemplo disto, tem-se a fala do entrevistado E8 que relata alguns desafios do dia a dia de quem reside no bairro da Boca do Rio:

“Em época de eleição, que normalmente é a parte que toca mais, né? Eu vejo outras ações de político aí, ajeitar uma ferinha, botar uma clinicazinha, enfim, aquela coisa para cativar os eleitores e tal, mas nesse tema especificamente eu nunca vi nenhuma ação. Agora, dificuldade vai ter, sim, entrar nessas favelas aí. Tem regiões aí que é o difícil, aí que você entra num beco, sai em beco. Sei lá, de repente começar pelo mais fácil e depois partir pra essa parte difícil. O apoio também das lideranças comunitárias ajuda, porque já conhece a região, né? Pode ajudar nesse ponto.”

A análise crítica da fala do entrevistado E8 destaca alguns pontos importantes que refletem tanto a realidade do bairro quanto as limitações das políticas públicas e das intervenções governamentais. Primeiro, a fala revela um ceticismo em relação às ações políticas, sugerindo que as iniciativas durante as eleições são mais simbólicas do que efetivas. Esse ponto levanta uma crítica à falta de continuidade e profundidade nas políticas públicas voltadas para áreas vulneráveis, onde as intervenções são muitas vezes pontuais e não resolvem os problemas estruturais. Essa visão crítica reforça a necessidade de políticas públicas que transcendam o período eleitoral e que estejam realmente comprometidas com a transformação social e urbana.

Além disso, a fala de E8 evidencia a complexidade territorial da Boca do Rio, apontando as dificuldades práticas de se implementar ações de urbanização e regularização fundiária. A menção às dificuldades de acesso em algumas áreas reflete a fragmentação do espaço urbano, que é um desafio comum em comunidades com uma urbanização precária. Essa observação sugere a necessidade de um planejamento urbano mais inclusivo e adaptado às especificidades locais, em vez de uma abordagem homogênea que possa ignorar as particularidades de cada região.

Por fim, o entrevistado reconhece a importância das lideranças comunitárias, o que pode ser visto como uma crítica construtiva. Isso indica que o sucesso de políticas públicas e ações de regularização depende não apenas de decisões governamentais, mas também da participação ativa e do conhecimento das comunidades locais. A fala de E8, portanto, reforça a importância de uma governança colaborativa e de políticas que integrem as vozes e as experiências dos moradores para garantir intervenções mais eficazes e sustentáveis.

O quadro a seguir resume os principais desafios identificados em cada dimensão (Jurídica, Urbanística e Social) na implementação da REURB na Boca do Rio, conforme os achados das entrevistas e análise de dados.

Quadro 4- Desafios de implementação da REURB

Dimensão	Desafios
----------	----------

Jurídica	<ol style="list-style-type: none"> 1. Complexidade e burocracia dos processos legais para a regularização fundiária, do ponto de vista da população. 2. Falta de clareza para a população na aplicação da Lei 13.465/2017 em áreas de interesse social. 3. Conflitos de propriedade e ausência de documentação adequada dos terrenos. 4. Dificuldades no acesso a serviços jurídicos e na obtenção de informações sobre os direitos dos moradores.
Urbanística	<ol style="list-style-type: none"> 1. Deficiência na infraestrutura básica (saneamento, iluminação, pavimentação). 2. Desordem na ocupação do solo, com construções irregulares e falta de planejamento urbano. 3. Baixa qualidade das habitações, muitas vezes construídas sem assistência técnica adequada. 4. Problemas de acessibilidade e mobilidade urbana, agravados pela topografia e pela falta de transporte público eficiente.
Social	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vulnerabilidade socioeconômica dos moradores, com altos índices de pobreza e desemprego. 2. Baixo nível de escolaridade e acesso limitado a serviços de educação e saúde. 3. Falta de participação comunitária e de mecanismos efetivos de engajamento social. 4. Presença de violência e insegurança, afetando a qualidade de vida dos moradores.

Fonte: elaborado pela autora.

O quadro síntese dos desafios identificados nas dimensões jurídica, urbanística e social fornece uma visão clara e organizada dos principais obstáculos enfrentados na implementação da REURB na Boca do Rio. Esse detalhamento é essencial para a elaboração de estratégias e políticas públicas eficazes que abordem de maneira integrada e coordenada as necessidades e problemas da comunidade.

3.2.1.1 O uso desordenado do solo como impacto direto na gestão territorial da ZEIS- Boca do Rio

A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) da Boca do Rio, localizada em Salvador, Bahia, é um exemplo significativo dos desafios e impactos do uso desordenado do solo na gestão territorial. A ZEIS é uma área designada para assegurar a moradia digna e acessível para populações de baixa renda, promovendo a regularização fundiária e o ordenamento territorial. No entanto, o uso desordenado do solo tem provocado uma série de consequências adversas para a gestão territorial dessa região que serão destacadas a seguir.

O desenvolvimento territorial está diretamente ligado à gestão social, logo, o crescimento urbano sem planejamento adequado resulta na ocupação desordenada dos solos urbanos (FISCHER, 2019). Dessa forma, ao longo dos anos, devido ao processo de ocupação do território urbano na Boca do Rio, algumas moradias foram construídas sem infraestrutura básica como saneamento e água potável, a exemplo de algumas regiões da ZEIS do Caxundé. Isso agrava problemas sociais e ambientais, dificultando a implementação de políticas públicas eficazes, o que agrava as consequências pois, além de afetar diretamente os moradores, a irregularidade produz um grande impacto negativo sobre a cidade como um todo (CARDOSO, 2008).

Outra consequência da falta de planejamento no uso do solo é a ausência de infraestrutura adequada (TARTUCE, 2018). A ZEIS-Boca do Rio sofre com a falta de pavimentação, drenagem e redes de esgoto, comprometendo a qualidade de vida dos moradores e a sustentabilidade ambiental da área, inclusive, a burocracia para a regularização do imóvel é fator impeditivo para a população, conforme explica o entrevistado E8, morador residente no bairro há 50 anos:

“Demos entrada, o processo tal, aí volta aqui, aí aquilo, aquela burocracia. E acabou cansando a gente. A gente mora aqui já, eu tenho 45 anos, nasci aqui. Então eu já moro aqui pelo menos há 50 anos. E nunca tivemos uma oportunidade efetiva mesmo de regularizar, deixar ele com escritura, desmembrado. Talvez facilite até para a prefeitura mesmo, em termos de imposto.”

A falta de planejamento no uso do solo na ZEIS-Boca do Rio tem consequências diretas e profundas, especialmente no que diz respeito à infraestrutura. A ausência de pavimentação, drenagem e redes de esgoto não apenas compromete a qualidade de vida dos moradores, mas também impacta negativamente a sustentabilidade ambiental da área. Essa realidade se traduz em problemas como alagamentos, poluição e a degradação do espaço urbano, tornando a vida cotidiana mais difícil e perigosa para os residentes.

O relato do entrevistado E8 ilustra de forma contundente o desgaste emocional e psicológico enfrentado pelos moradores ao lidarem com a burocracia necessária para

regularizar seus imóveis. Com cinquenta anos de história no bairro, E8 expressa a frustração e o cansaço acumulados ao longo de décadas de tentativas frustradas de obter a escritura de sua casa. A complexidade do processo burocrático não apenas desestimula os moradores, mas também perpetua a informalidade e a insegurança jurídica, que são obstáculos significativos à melhoria da infraestrutura e da qualidade de vida.

Além disso, a regularização fundiária é essencial não apenas para os moradores, mas também para a administração pública. Ao facilitar a documentação dos imóveis, a prefeitura poderia aumentar a arrecadação de impostos e melhorar os serviços públicos na região. Portanto, a falta de ação nesse sentido representa uma perda dupla: os moradores permanecem sem os direitos que lhes são devidos, e a cidade perde uma oportunidade de promover um desenvolvimento urbano mais organizado e sustentável.

Diante desse cenário, é crucial que as autoridades reconheçam a importância de simplificar os processos de regularização fundiária, tornando-os mais acessíveis e menos burocráticos. Sem regularização, os moradores enfrentam insegurança quanto à posse de suas terras, dificultando a obtenção de investimentos em melhorias habitacionais e perpetuando um ciclo de irregularidade fundiária (TARTUCE. 2018).

A inclusão de vozes da comunidade, como a de E8, no processo de elaboração de políticas públicas pode proporcionar uma compreensão mais profunda das necessidades locais e, assim, direcionar esforços de maneira mais eficaz. A transformação da ZEIS-Boca do Rio em um espaço habitável e sustentável depende de um compromisso coletivo com a regularização e o planejamento urbano, que leve em conta não apenas os aspectos técnicos, mas também a vivência e as aspirações dos moradores.

A regularização fundiária é um dos objetivos principais das ZEIS (SOARES, 2020). Contudo, a ocupação desordenada torna esse processo mais complexo, já que muitas construções não seguem os parâmetros legais, exigindo esforços significativos do poder público para resolver questões de legalidade e adequação urbanística (2020).

O uso desordenado do solo impacta diretamente no direito de propriedade da população na boca do rio. Ao longo de décadas, a Boca do Rio não se estruturou suficientemente para solucionar os problemas do uso desordenado do solo da população, assim, a distribuição de títulos de concessão de moradia sem uma melhora significativa nas condições urbanísticas, não supre a necessidade real da população residente na ZEIS da Boca do Rio. Em muitos casos, mesmo na ausência da legalização formal de áreas consolidadas e lotes ocupados, os moradores realizam suas construções internas, comercializam, tudo de forma irregular do ponto de vista da legislação.

É necessário que haja medidas participativas entre o ente público e a sociedade para que seja possível proporcionar um espaço habitacional devidamente regularizado, com mobilidade, infraestrutura, além da valorização das propriedades após a sua regularização. Isso, por sua vez, se relaciona diretamente com o um conjunto de ações políticas e cidadãs de educação, saúde, renda, cultura e promoção da igualdade.

Para exemplificar, o bairro da Boca do Rio atualmente está dividido em 7 ZEIS denominadas: Barreiro, São Francisco, Otávio Mangabeira, Boca do Rio, Caxundé, São Francisco e Jaime Loreiro, conforme mapas abaixo:

Figura 4 – Delimitação da ZEIS da Boca do Rio



Fonte: Fundação Mário Leal Ferreira, 2024. Acesso em 23 de maio de 2024. Imagem interna.

A ZEIS-Boca do Rio enfrenta desafios complexos decorrentes do uso desordenado do solo, que comprometem a gestão territorial e a qualidade de vida dos moradores. A urbanização irregular, a falta de infraestrutura, a degradação ambiental, os conflitos fundiários e as dificuldades na regularização fundiária são problemas interligados que exigem soluções integradas e participativas.

Para reverter esse cenário, é essencial adotar uma abordagem multifacetada que considere as necessidades da comunidade. A implementação de um planejamento participativo pode assegurar que as decisões sejam alinhadas com as expectativas e prioridades dos moradores, fortalecendo o senso de pertencimento e responsabilidade coletiva (SOARES, 2020).

Investir em infraestrutura básica é crucial para melhorar as condições de vida e reduzir a vulnerabilidade social. Saneamento, pavimentação, drenagem e iluminação pública são elementos fundamentais que devem ser priorizados. Paralelamente, programas de regularização fundiária eficientes e acessíveis podem proporcionar segurança

jurídica aos residentes, incentivando melhorias habitacionais e fomentando o desenvolvimento econômico local, conforme menciona o Entrevistado E1:

Eu entendo que o registro imobiliário é um território sagrado na nossa legislação brasileira. A gente tem uma lei que permite que a gente traga o informal para o formal. E esse trânsito não pode ser de improviso. A REURB não é simples, a REURB não é algo para ser improvisado. A REURB, o Poder Público Municipal, que é a função dele, é o protagonismo dele, precisa ter muito cuidado nesse trânsito do informal para o formal. A gente tem que seguir absolutamente o que a lei nos permite fazer.

Superar os desafios da ZEIS-Boca do Rio não é uma tarefa simples, mas é possível com uma abordagem integrada e colaborativa. Com o empenho do poder público, a participação ativa da comunidade e o compromisso com a regularização fundiária, é viável transformar essa área em um exemplo de gestão territorial bem-sucedida, proporcionando aos seus moradores um futuro mais digno e próspero.

3.2.2 REURB na Boca do Rio

Até o ano de 2017, Salvador tratava apenas do uso habitacional de interesse social sendo que atualmente existem mecanismos para regularizar também com a REURB-E. Os desafios começam com a própria aplicação da REURB através da SEINFRA, na qual já regularizou diversos imóveis através da REURB, tendo sido emitido diversos títulos de posse desde 2013, com foco no interesse social.

Para encarar os obstáculos que foram se apresentando, foi instituído no Diário Oficial do Município um grupo de trabalho composto por Secretarias/Órgãos Municipais envolvidos direta e indiretamente no processo da REURB, além das parcerias firmadas com o Instituto Baiano de Direito Imobiliário (IBDI), o Tribunal de Justiça da Bahia e com alguns Oficiais de Cartórios de Registro de Imóveis de Salvador. Além disso, criou-se o NUREF (Núcleo de Regularização Fundiária Urbana) do Tribunal de Justiça do Estado da Bahia que possui cerca de 01 ano de criado e já regularizou diversos imóveis em diversas cidades em Salvador, juntamente com a SEINFRA.

A Regularização Fundiária Urbana (REURB) na Boca do Rio, é uma iniciativa importante para integrar assentamentos informais ao ordenamento urbano formal, promovendo a segurança jurídica, melhoria das condições de vida e inclusão social dos moradores. No entanto, até o presente momento não houve e não há previsão de aplicação da REURB-S na referida ZEIS, conforme Entrevistado E6:

“Boca do Rio é uma área que foi densamente titulada, vou dizer assim, desde a época do prefeito de Imbassaí, e aí eu tô falando de principalmente dos anos de 2012 a 2004, com muita concessão, não significa que o bairro tá legalizado, porque a gente sabe que aí as lajes vão subir, então a laje que subiu, ela já tá, ela já se perdeu, esse

caráter da legalização. Então a Boca do Rio tem uma representação muito grande, porque ela foi uma área objeto de regularização.”

Mesmo sem projetos futuros do ente municipal para aplicação da REURB na Boca do Rio, é importante ressaltar que a aplicação da REURB na Boca do Rio oferecerá inúmeros benefícios para a comunidade local. Garantirá a segurança jurídica aos moradores, proporcionando títulos de propriedade que reduzem a vulnerabilidade e conflitos fundiários, o que demonstra a sua importância, conforme cita o entrevistado E7:

“...Mas eu acho que a Boca do Rio é uma área importante para a regularização. Por quê? Porque a prefeitura está fazendo inúmeras intervenções aqui naquela área. Inúmeras intervenções. E por conta dessas intervenções, é muito importante também que a gente entre para tratar as ZEIS.”

Com a regularização, os residentes passam a ter uma garantia legal de suas moradias, o que confere estabilidade e segurança. Além disso, a melhoria da infraestrutura é um benefício significativo. A implementação de serviços básicos como saneamento, pavimentação, eletricidade e acesso a serviços públicos eleva a qualidade de vida dos moradores, criando um ambiente urbano mais digno (KUSTER, 2021).

A valorização imobiliária é outro aspecto positivo. A regularização formaliza as propriedades, aumentando seu valor de mercado e permitindo que os proprietários possam investir em melhorias habitacionais (SOARES, 2020). Isso não só beneficia os residentes individualmente, mas também contribui para o desenvolvimento econômico local pois, a inclusão social e a cidadania são também promovidas pela REURB, já que os moradores passam a ter acesso facilitado a políticas públicas e direitos sociais, integrando-se plenamente ao tecido urbano formal.

Contudo, a REURB na Boca do Rio enfrenta diversos desafios. A complexidade jurídica e burocrática é um dos maiores obstáculos, isto porque o processo de regularização envolve etapas legais e administrativas que podem ser demoradas e complexas, exigindo a cooperação entre diferentes órgãos e níveis de governo, inclusive, entendimento e apoio da população. Além disso, podem surgir conflitos de interesse entre os moradores, proprietários de terras e autoridades públicas, o que pode dificultar a implementação das ações de regularização.

Apesar desses desafios, a REURB na Boca do Rio tem o potencial de transformar a área, proporcionando segurança jurídica, melhorando as condições de vida dos moradores e promovendo a inclusão social e o desenvolvimento sustentável. Com um planejamento urbano adequado, participação comunitária e investimentos em infraestrutura, é possível superar os obstáculos e garantir um futuro mais justo e próspero para a comunidade local.

Assim, se tratando do bairro da Boca do Rio, essa legislação tem bastante benefícios para uma visão de planejamento urbano, com o objetivo de gerar um instrumento de gestão de controle do solo e de melhor organização territorial. Salvador é dividida em várias Zonas, cada uma com suas particularidades, tendo inclusive zonas de interesse social bem definidas que servem de parâmetro para atrair atenção do município e também do Estado para que seja tomada as medidas cabíveis visando a implementação de políticas públicas habitacionais, para promover melhores condições de moradia.

A legislação promoveu as alterações do modelo territorial por meio de instituição das Zonas Especiais de Interesse Social, na qual o bairro da Boca do Rio faz parte assunto que será abordado mais adiante no presente estudo. Com isto, será possível que o desenvolvimento urbano seja melhor direcionado e que a marginalização diminua (CARVALHO; ALVES; SOUSA JUNIOR, 2019).

É preciso que seja constituído na Boca do Rio uma estrutura capaz de atender a população, principalmente no quesito habitacional pois atualmente muitos imóveis estão irregulares, sem o devido registro nos órgãos competentes. Este ponto reflete diretamente na condição de regularidade dos imóveis, aumentando a incidência de irregularidade urbana, trazendo prejuízos para o município, que deve exercer seu papel corretamente.

3.3 Medidas estratégias de implementação da Lei 13.465/2017

Para atender ao objetivo específico de propor medidas estratégicas de implementação da Lei 13.465/2017 na Boca do Rio, a dissertação utilizou uma abordagem metodológica qualitativa. Essa abordagem combinou pesquisa documental, entrevistas semiestruturadas, observações de campo e análise de notas de campo, permitindo uma compreensão profunda dos desafios e oportunidades para a aplicação efetiva da lei.

A análise documental focou na Lei 13.465/2017 e seus desdobramentos. Foram estudados documentos oficiais, regulamentos municipais e estaduais envolvidos em processos de regularização fundiária. Essa análise permitiu identificar os principais mecanismos e ferramentas previstos na lei, bem como as barreiras administrativas e jurídicas para sua implementação.

Entrevistas semiestruturadas foram conduzidas com especialistas em direito urbanístico, funcionários públicos e moradores da Boca do Rio. As entrevistas buscaram captar percepções sobre a viabilidade da implementação da Lei 13.465/2017, os desafios práticos enfrentados e as sugestões de medidas estratégicas para superar esses obstáculos. A análise qualitativa dessas entrevistas revelou insights cruciais para a formulação de propostas estratégicas.

As observações de campo foram realizadas durante visitas regulares ao bairro, permitindo uma avaliação direta das condições locais e das necessidades específicas da comunidade. As notas de campo registraram detalhes das visitas e interações com os moradores, além das reflexões sobre os desafios e possibilidades para a implementação da lei. Essas notas foram fundamentais para identificar nuances e especificidades locais que poderiam influenciar a eficácia das medidas propostas.

A pesquisa identificou que a principal barreira para a implementação da Lei 13.465/2017 na Boca do Rio é a complexidade burocrática e a falta de clareza para a população residente no bairro. Entrevistas com funcionários públicos revelaram que a coordenação entre órgãos municipais, estaduais e federais é bem organizada, no entanto, a população não tem fácil acesso aos trâmites em uma linguagem que não traga dificuldades de entendimento.

A necessidade de simplificação dos procedimentos administrativos e a criação de mecanismos para incluir a população foram apontadas como medidas essenciais para superar essas barreiras. Muitos moradores desconhecem seus direitos e os procedimentos necessários para a regularização fundiária. Entrevistas com as pessoas que residem na comunidade destacaram a importância de campanhas de conscientização e programas de capacitação para empoderar a comunidade e facilitar a adesão ao processo de regularização.

3.3.2 Propostas Estratégicas

A simplificação dos procedimentos administrativos é uma medida crucial para facilitar a implementação da Lei 13.465/2017. Propõe-se a criação de um "Balcão Único de Regularização Fundiária", onde os moradores possam acessar todas as informações e serviços necessários para a regularização de suas propriedades em um único local. Esse balcão deve ser equipado com profissionais capacitados para fornecer orientação jurídica e administrativa, além de facilitar a tramitação dos processos.

A implementação de programas de capacitação e conscientização é fundamental para empoderar a comunidade e aumentar a participação dos moradores no processo de regularização fundiária. Propõe-se a realização de workshops, palestras e campanhas informativas em parceria com instituições de ensino. Esses programas devem abordar os direitos dos moradores, os benefícios da regularização fundiária e os procedimentos necessários para a obtenção dos títulos de propriedade.

Para garantir que a regularização fundiária resulte em uma melhoria real na qualidade de vida dos moradores, é essencial investir na infraestrutura urbana do bairro. Propõe-se a implementação de um plano de desenvolvimento urbano integrado, que inclua a pavimentação de ruas, a instalação de redes de saneamento básico e a melhoria dos serviços públicos, como coleta de lixo e iluminação pública para toda a ZEIS da Boca

do Rio. A participação da comunidade na elaboração e execução desse plano é crucial para assegurar que as intervenções atendam às necessidades reais dos moradores.

A utilização de parcerias público-privadas (PPPs) pode ser uma estratégia eficaz para viabilizar financeiramente os projetos de regularização fundiária e melhoria da infraestrutura. Essas parcerias podem atrair investimentos privados para a construção de habitações, a melhoria dos serviços urbanos e o desenvolvimento de áreas comerciais. A criação de incentivos fiscais e a flexibilização das normas urbanísticas podem tornar essas parcerias mais atrativas para os investidores.

A proposição de medidas estratégicas para a implementação da Lei 13.465/2017 na Boca do Rio revelou a necessidade de uma abordagem integrada e participativa. A simplificação dos procedimentos administrativos, a capacitação e conscientização da comunidade, a melhoria da infraestrutura urbana e a utilização de parcerias público-privadas são medidas essenciais para superar os desafios identificados. A pesquisa destacou a importância de um planejamento urbano coordenado e inclusivo, que considere as especificidades locais e envolva ativamente a comunidade na busca por soluções sustentáveis e justas.

O quadro a seguir apresenta as principais propostas estratégicas para cada dimensão (Jurídica, Urbanística, Social e Ambiental), conectando-as com os desafios identificados na seção anterior. Algumas medidas são transversais e abordam múltiplas dimensões, como destacado.

Quadro 5- Propostas estratégicas para implementação da REURB

Dimensão	Desafios	Propostas Estratégicas
Jurídica	Complexidade e burocracia dos processos legais	Simplificação dos processos de regularização fundiária através de legislação específica para áreas de interesse social.
	Falta de clareza na aplicação da Lei 13.465/2017	Capacitação contínua representantes comunitários sobre a aplicação da Lei 13.465/2017.
	Conflitos de propriedade e ausência de documentação adequada	Criação de um sistema de mediação de conflitos de propriedade e mutirões de documentação.
	Dificuldades no acesso a serviços jurídicos e informações sobre direitos dos moradores	Implementação de centros de atendimento jurídico gratuito e campanhas informativas sobre direitos de posse e propriedade.

Urbanística	Deficiência na infraestrutura básica	Investimento em infraestrutura básica (saneamento, iluminação, pavimentação) com participação comunitária.
	Desordem na ocupação do solo e falta de planejamento urbano	Desenvolvimento de um plano urbanístico participativo, incluindo zonas de regularização prioritárias.
	Baixa qualidade das habitações	Programas de assistência técnica para melhorias habitacionais e incentivo a autoconstrução qualificada
	Problemas de acessibilidade e mobilidade urbana	Melhorias na acessibilidade e mobilidade, incluindo transporte público eficiente e vias seguras para pedestres.
Social	Vulnerabilidade socioeconômica dos moradores	Programas de geração de renda e capacitação profissional direcionados aos moradores da Boca do Rio.
	Baixo nível de escolaridade e acesso limitado a serviços de educação e saúde	Expansão dos serviços educacionais e de saúde, com foco em educação continuada e atendimento preventivo.
	Falta de participação comunitária e de mecanismos de engajamento social	Fortalecimento das associações comunitárias e de criação de fóruns de participação social para discussão de políticas.
	Presença de violência e insegurança	Programas de segurança comunitária e prevenção da violência, incluindo policiamento comunitário e ações socioeducativas.

Fonte: elaborado pela autora

A implementação eficaz das propostas estratégicas para enfrentar os desafios nas dimensões jurídica, social e urbanística é fundamental para o sucesso de projetos de regularização fundiária e desenvolvimento territorial.

Na dimensão jurídica, a simplificação dos processos de regularização fundiária poderá ser alcançada através da criação de uma legislação específica para áreas de interesse social. Este processo envolve o desenvolvimento de leis e regulamentos que promovam procedimentos mais ágeis e menos burocráticos. Será fundamental colaborar com legisladores para criar e promover essas leis, além de implementar

procedimentos simplificados para facilitar a regularização. Sugere-se ainda a elaboração de guias e modelos padronizados, a fim de uniformizar e facilitar o processo para os cidadãos.

Para abordar a falta de clareza na aplicação da Lei 13.465/2017, poderá ser realizada a capacitação contínua de representantes comunitários. É importante que esta capacitação inclua cursos regulares que abordem as especificidades da lei e suas implicações práticas. De modo complementar, sugere-se os desenvolvimentos de materiais educativos e guias práticos para fornecer uma compreensão clara e acessível da lei. Além disso, é importante que haja algum tipo de suporte jurídico contínuo para responder dúvidas e auxiliar na aplicação efetiva da lei nas comunidades.

Outra recomendação feita ao poder público diz respeito à criação de um sistema de mediação de conflitos de propriedade e a organização de mutirões de documentação, como estratégias para resolver ou minimizar os problemas inerentes a disputas e falta de documentação. Centros especializados em mediação poderiam ser estabelecidos para facilitar a resolução pacífica de conflitos. Paralelamente, indica-se a realização de eventos de documentação, onde equipes jurídicas e administrativas ajudariam os moradores a obter e regularizar a documentação necessária.

Na dimensão urbanística, o investimento em infraestrutura básica, como saneamento, iluminação e pavimentação, poderá ser realizado com a participação ativa da comunidade. O planejamento participativo permitirá que os moradores contribuam para a priorização das necessidades de infraestrutura. A execução dos projetos poderá ser realizada pelo ente público em colaboração com entidades privadas, garantindo a implementação eficiente das melhorias. Sistemas de monitoramento e avaliação poderão também ser instituídos para garantir a qualidade e a eficácia dos investimentos realizados.

O desenvolvimento de um plano urbanístico participativo pode ser considerado uma estratégia para lidar com a desordem na ocupação do solo e a falta de planejamento urbano. Poderá ser incluído no plano zonas de regularização prioritárias e áreas para futuras expansões. Consultas públicas e audiências poderão ser realizadas para incorporar as opiniões dos moradores e outras partes interessadas no processo de planejamento. A implementação do plano pode, inclusive, ser gradual, começando pelas áreas mais críticas, para garantir uma gestão eficaz e ordenada do território.

Programas de assistência técnica para melhorias habitacionais e incentivos à autoconstrução qualificada poderão ser implementados para melhorar a qualidade das habitações. Programas específicos oferecerão orientação técnica e suporte para as melhorias nas condições habitacionais existentes. Cursos e oficinas poderão ser organizados para capacitar os moradores em técnicas de construção e reforma. Além

disso, subsídios poderão ser oferecidos para apoiar os moradores na realização de melhorias habitacionais com o auxílio de profissionais qualificados.

Para enfrentar a vulnerabilidade socioeconômica, poderão ser implementados programas de geração de renda e capacitação profissional direcionados aos moradores da Boca do Rio. Estes programas incluirão cursos de formação profissional, treinamento em habilidades empreendedoras e oportunidades de microcrédito. A implementação será realizada em parceria com instituições de ensino e organizações de desenvolvimento econômico para garantir que as capacitações atendam às necessidades do mercado local e promovam a inclusão socioeconômica.

A expansão dos serviços educacionais e de saúde deve ser considerada como uma prioridade, com foco em educação continuada e atendimento preventivo. Poderão ser criadas novas unidades educacionais e de saúde, e as existentes serão ampliadas e equipadas com recursos adequados. Programas de educação continuada e campanhas de saúde preventiva poderão ser oferecidos para melhorar o nível de escolaridade e a saúde geral dos moradores. Parcerias com instituições educacionais e de saúde poderão ser estabelecidas para assegurar a implementação eficiente e a sustentação desses serviços.

O fortalecimento das associações comunitárias e a criação de fóruns de participação social são essenciais para aumentar a participação comunitária. Como sugestão, poderão ser promovidos treinamentos para líderes comunitários e atividades que incentivem a formação e a gestão de associações locais. Fóruns de discussão poderão ser estabelecidos para permitir que os moradores participem ativamente das decisões políticas e sociais que afetam suas vidas. Essas ações ajudarão a construir uma cultura de engajamento e colaboração dentro da comunidade.

Para combater a violência e melhorar a segurança, poderão ser implementados programas de segurança comunitária e prevenção da violência. Estes incluirão a implementação de policiamento comunitário e a realização de ações socioeducativas para promover a segurança. Programas de treinamento para policiais e ações de mediação de conflitos poderão ser realizados para reduzir a violência. Além disso, serão promovidas atividades comunitárias que visem fortalecer os laços sociais e a participação cidadã, contribuindo para a construção de um ambiente mais seguro.

Algumas das propostas apresentadas são transversais, abordando múltiplas dimensões de forma integrada. Por exemplo, a simplificação dos processos legais (Dimensão Jurídica) facilita a implementação das melhorias urbanísticas (Dimensão Urbanística) e, ao mesmo tempo, fortalece a participação comunitária (Dimensão Social). Este quadro síntese demonstra como as propostas estratégicas são interligadas e visam abordar de forma interativa os desafios da implementação da REURB na Boca do Rio, promovendo um desenvolvimento urbano mais justo e participativo.

4 CONCLUSÃO

Para superar os desafios jurídicos, urbanísticos e sociais na implementação da REURB na ZEIS da Boca do Rio, é necessário adotar estratégias integradas. No campo jurídico, é essencial fortalecer a assistência aos moradores por meio de campanhas de conscientização e mutirões de regularização, além de parcerias com organizações da sociedade civil e universidades, oferecendo suporte legal acessível.

Urbanisticamente, é importante criar um Plano Integrado de Desenvolvimento que alinhe a requalificação urbana à regularização fundiária, priorizando áreas vulneráveis e requalificando espaços subutilizados. Também é vital o engajamento da comunidade, com a criação de conselhos locais de REURB e capacitação dos moradores para garantir participação ativa no processo.

A simplificação dos processos burocráticos e a criação de centrais de atendimento específicas podem agilizar a regularização, enquanto a captação de recursos, parcerias público-privadas garantem a viabilidade financeira do projeto. Além disso, é necessário promover a justiça social, protegendo os moradores e assegurando que a valorização das áreas regularizadas não os expulse.

A conclusão do estudo reforça a relevância da regularização fundiária (REURB) como um motor fundamental para a valorização imobiliária e o desenvolvimento sustentável no bairro da Boca do Rio. A formalização dos imóveis não só aumenta seu valor de mercado, mas também incentiva os moradores a realizarem melhorias habitacionais. Esse processo de valorização pode motivar investimentos individuais e gerar um efeito multiplicador positivo na economia local.

A REURB na Boca do Rio é esperada para promover a inclusão social dos moradores, integrando-os ao tecido urbano formal e ampliando o acesso a serviços públicos e direitos sociais. A regularização pode facilitar o acesso dos moradores a programas governamentais de assistência social, educação, saúde e transporte, reforçando o sentido de cidadania e pertencimento dos residentes.

No entanto, o estudo revelou que a implementação da REURB enfrenta desafios consideráveis. Problemas administrativos e burocráticos podem dificultar o progresso, além da falta de clareza acerca das informações sobre o tema pela população. Para contornar essas limitações financeiras o uso de instrumentos urbanísticos podem ser estratégias viáveis.

Outro aspecto crucial identificado é a participação comunitária. O envolvimento ativo dos moradores no planejamento e na tomada de decisões é essencial para garantir que as soluções propostas atendam às suas necessidades e expectativas. A formação de comitês comunitários e a realização de consultas públicas são abordagens eficazes para promover essa participação e legitimar o processo de regularização. A

participação ativa fortalece não apenas o processo de regularização, mas também o senso de pertencimento e cidadania dos residentes.

O trabalho sobre a REURB na ZEIS da Boca do Rio enfrenta limites relacionados ao escopo geográfico, restringindo-se a uma área específica, o que pode limitar a generalização das conclusões. Além disso, a pesquisa foi impactada pela coleta de dados e a realização de análises mais profundas. O acesso à informação sobre a implementação da REURB e as condições socioeconômicas dos moradores também é limitado, e as constantes mudanças políticas e sociais podem influenciar as políticas públicas, afetando a validade dos resultados.

Embora a REURB na Boca do Rio ainda esteja em fase de implementação, os resultados preliminares indicam que a regularização fundiária pode trazer benefícios significativos, como segurança jurídica, melhorias na infraestrutura, valorização imobiliária e inclusão social. Contudo, é essencial enfrentar e superar os desafios administrativos, burocráticos, orçamentários e de participação comunitária para garantir que o processo de regularização seja bem-sucedido. A superação desses desafios é fundamental para assegurar que a REURB contribua efetivamente para o desenvolvimento urbano sustentável e a justiça social no bairro da Boca do Rio.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, P. (2003). **A cidade da informalidade: O desafio das cidades latino-americanas**. Estudos Avançados, 17(47), 59-71

ALMEIDA, Célia Maria Bastos. **A regularização fundiária Urbana no município de Salvador**. Associação dos Procuradores do Município do Salvador, 2021.

ALMIR, Mariano de Sousa Júnior; MEDEIROS, Gabriel Vinicius Jesus Maia; SILVA, Raissa Alves da; NETO, Manoel Mariano. **A regularização fundiária e o ordenamento territorial urbano: avanços e desafios**. Universidade Federal de Campina Grande, Goiânia. 2021.

BARDIN, L. **Análise de conteúdo**. 3ª edição. Lisboa. 2004.

BONDUKI, N. (2018). **Política Habitacional e Inclusão Social no Brasil: Desafios e Perspectivas**. São Paulo: Editora FUPAM.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**.

BRASIL. Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001. **Dispõe estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências**. Brasília, DF, [2001]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 10 de outubro de 2023.

Brasil. Lei nº 13.089, de 12 de janeiro de 2015. **Institui o Estatuto da Metrópole; altera a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001; e dá outras providências**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 13 jan. 2015. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/L13089.htm. Acesso em: 24 de junho de 2024.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre regularização fundiária rural e urbana**. Brasília, DF, [2017]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 10 de outubro de 2023.

BRASIL. Lei nº 6766 de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Brasília, DF, [1979]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 10 de outubro de 2023.

Brasil. Lei Complementar nº 74, de 6 de junho de 2020. **Altera a Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, que institui o Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte; e dá outras providências**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 8 jun. 2020. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp74.htm. Acesso em: 22 de maio de 2024.

CARDOSO, Adauto. **A problemática dos assentamentos urbanos precários no Brasil**. Programa de Pesquisa para o Desenvolvimento Nacional (PNPD), do Ipea. 2008.

CARVALHO, Carla; ALVES, Larissa; JUNIOR, Almir Sousa. **Experiências de Ordenamento Territorial Urbano na América Latina: o contexto do Brasil**. GOT: Revista de Geografia e Ordenamento do Território, n. 18, p. 233, 2019.

CHIARELLO, Felipe. PIRES, Lilian. **Novos Paradigmas da Regularização Fundiária Urbana: Estudos sobre a Lei 13.465/2017**. Editora Almedina. São Paulo, 2019.

CRESWELL, JW. **Projeto de investigação: abordagens qualitativas, quantitativas e métodos mistos**. 2014.

DEMARI, Lisandra. **Regularização fundiária: Como implementar**. Rio Grande do Norte. 2011.

DENZIN, NK e LINCOLN, YS. **O Manual SAGE de Pesquisa Qualitativa**. 2018.

DIAS, Clímaco. **Práticas socioespaciais e processos de resistência na grande cidade: relações de solidariedade nos bairros populares de Salvador**. 2017. Tese (Doutorado em Geografia) – Instituto de Geociências, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2017. Disponível em: https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/25600/1/Climaco_Cesar_Siqueira_Dias_Tese_Doutorado_Final.pdf. Acesso em: 22 nov. 2023.

DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. São Paulo: editora Saraiva, 2003.

FISCHER, Tânia Maria Diederichs. **Instituições, Interorganizações e Gestão do Desenvolvimento Territorial**. Universidade Federal da Bahia, 2019.

FLEURY, Maria Tereza Leme; WERLANG, Sergio R. C. **Pesquisa aplicada: conceitos e abordagens**. São Paulo: FGV-EAESP; FGV-EPGE, 2017.

GIL, C. A. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

GORDILHO-SOUZA, Angela. (2001). **Limites do habitar: segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do século XX**. Salvador, EDUFBA.

IBGE. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censos Demográficos 2022**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/>. Acesso em: 16/07/2024.

KUSTER, Percy José Cleve. **REURB: Do Caos à dignidade da teoria à prática**. São Paulo. Editora YK, 2021.

Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. **Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.** Brasília, DF, [2017]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 10 de outubro de 2023.

LIMA, Daniela de Freitas; JÚNIOR, Francisco Nélcio da; JÚNIOR, Almir Mariano de Sousa; SILVA, Caio Alisson Diniz da. **Regularização fundiária de interesse social em conjunto habitacional consolidado em Natal/RN.** Uberlândia-MG, 2022.

LIMA, Thales Gomes de. **O estatuto da cidade: a sistemática normativa e a realidade urbana brasileira.** Revista Eleitoral [online]. Vol. 29, 69-79, 2015. Disponível em: <http://bibliotecadigital.tse.jus.br/xmlui/handle/bdtse/2953>. Acesso em: 28 de março de 2020.

LIMA; Adriana Nogueira Vieira; GALINDO, Ernesto Pereira; OLIVEIRA Liana Silvia de Viveiros. **Zonas especiais de interesse social na crise política e sanitária: disputa em torno do direito à moradia e à cidade em Salvador.** Revista da cidade. 2021.

MACIEL, Heriberto Roos. **Estado contemporâneo: perspectivas da função social da posse, da propriedade e do direito à moradia no espaço urbano.** Dissertação de mestrado. Unisinos, 2000.

MALHEIROS, Rafael Taranto; DUARTE, Clarice Seixas. **A dimensão jurídico-institucional da política pública da regularização fundiária urbana de interesse social e a busca de sua efetividade.** REI-Revista Estudos Institucionais, v. 5, n. 3, p. 1093-1115, 2019.

MARICATO, E. (2017). **O Impasse da Política Urbana no Brasil.** Petrópolis: Editora Vozes.

MARTINS, Mário Henrique da Mata; SILVA, Sandra Luzia Assis; SILVA, Simone Borges da; SPINK, Mary Jane Paris. **O Direito à Moradia: Reflexões sobre Habitabilidade e Dignidade.** Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, SP, Brasil. 2020.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas.** 37ª ed., São Paulo: Saraiva, 2003, v. 3.

MORAES, Antonio Carlos Robert. **Ordenamento territorial: uma conceituação para o planejamento estratégico.** In: MINISTÉRIO DA INTEGRAÇÃO NACIONAL (Org.). Para Pensar uma Política Nacional de Ordenamento Territorial. Brasília: MIN, 2005.

OSÓRIO, Letícia. **Direito a Moradia no Brasil**. Fórum Nacional da Reforma Urbana. 2003.

R. FUNDAÇÃO MÁRIO LEAL. **Critérios para seleção e hierarquização das ZEIS**. Salvador: Instituto Polis, 2019.

ROLNIK, R. (2015). **Guerra dos Lugares: A Colonização da Terra e da Moradia na Era das Finanças**. São Paulo: Boitempo.
SALVADO

SALVADOR. Órgão Central de Planejamento. **Projeto CURA Boca do Rio**. Salvador: [s.n.], 1980.

SALVADOR. Órgão Central de Planejamento. **Seleção de áreas para projeto CURA**. Salvador: [s.n.], 1983.

Salvador. Lei nº 9.069, de 1º de dezembro de 2016. **Dispõe sobre Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador – PDDU 2016 e dá outras providências**. Diário Oficial do Município, Salvador, 2 dez. 2016. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/ba/s/salvador/lei-ordinaria/2016/907/9069/lei-ordinaria-n-9069-2016-dispoe-sobre-o-plano-diretor-de-desenvolvimento-urbano-do-municipio-de-salvador-pddu-2016-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 27 de março de 2024.

SANTOS JÚNIOR, Orlando Alves dos Santos; MONTANDON, Daniel Todmann (Orgs.). **Os planos diretores municipais pós-estatuto da cidade: balanço crítico e perspectiva**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Cidades: IPPUR/UFRJ, 2011.

SANTOS, Cláudia Alves. **Características Sócio-Econômicas de um bairro “dividido”: o caso da Boca do Rio em Salvador**. Universidade Católica do Salvador, 2015.

SANTOS, Elisabete; BENEVIDES, Tânia; BORJA, Patrícia Campos; MORAES, Luiz Roberto Santos; OLIVEIRA, Nilce de; PEDASSOLI, Julio Cesar; SOUZA, Joilson; GAMA, Cintia Mendes; FRÓES, Fátima. **QualiSalvador: qualidade do ambiente urbano na cidade da Bahia**. Segunda edição. Universidade Federal da Bahia, 2022.

SANTOS, J. e SERPA, A. In: **A produção espacial do comércio e dos serviços nas periferias urbanas**. SERPA, A. (org.) Fala, Periferia! Uma reflexão sobre a produção do espaço periférico metropolitano. Salvador: UFBA, 2001.

SANTOS, M. (2020). **A Participação Comunitária na Regularização Fundiária Urbana**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, 22(3), 45-60.

SANTOS, Milton; SILVEIRA, Maria L. **O Brasil: território e sociedade no início do século XXI**. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SARLET, Ingo. **Dignidade da pessoa humana e direitos fundamentais na Constituição Federal de 1988**. Porto Alegre: Livraria do advogado, 2001.

SECRETARIA DA INDÚSTRIA, COMÉRCIO E MINERAÇÃO. **Estudos dos bairros do Imbuí e da Boca do Rio**. Geração de emprego e Renda em Salvador. Salvador: KANZEON, 1998.

SILVA, Francisco Ranieri Moreira da. **Gestão do desenvolvimento territorial em empreendimentos de habitação social no Brasil**. Salvador, 2017.

SILVA, José Afonso. **Direito Urbanístico Brasileiro**. São Paulo: RT, 2001.

SILVA, M. (2008). **Regularização Fundiária Sustentável: Desafios e Perspectivas**". *Revista de Direito Urbanístico*, p. 44-55.

SILVA, S. (2019). **Regularização Fundiária e Sustentabilidade Ambiental: Desafios e Perspectivas**. *Revista de Direito Urbanístico e Ambiental*, 14(2), 76-93.

SOARES, Rafael Ribeiro. **Regularização Fundiária no Estatuto da cidade: um direito fundamental na política urbana**. *Revista das ciências jurídicas*. São Paulo, 2020.

SOUZA, M. L. (2006). **Fobópole: O medo generalizado e a militarização da questão urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil.

TARTUCE, Flávio. **A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade**. *Pensar, revista das ciências jurídicas*. São Paulo, 2018.

TENÓRIO, Fernando G. **Gestão Social: metodologias e casos**. Rio de Janeiro, 2007.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 6a ed. São Paulo: 2004, v.5.

Apêndice A – Termo de autorização

Universidade Federal da Bahia
Escola de Administração
Mestrado em Desenvolvimento e Gestão Social
Mestranda responsável: Adrienne Mayara Novais Oliveira

Eu, _____ [Nome do Entrevistado], portador(a) do RG nº _____ e CPF nº _____, residente no endereço _____, por meio deste documento, concedo autorização para a realização de entrevista e gravação de áudio e/ou vídeo, conforme os termos abaixo.

Concordo em participar de uma entrevista a ser conduzida pela mestranda Adrienne Mayara Novais Oliveira com o objetivo de abordar sobre a Regularização Fundiária Urbana Urbana na Zona Especial de Interesse Social da Boca do Rio.

Permito a gravação em áudio e/ou vídeo da referida entrevista, bem como o uso, reprodução e divulgação do material resultante, sem restrições, para fins de pesquisa, divulgação acadêmica, educacional ou qualquer outro propósito relacionado ao tema abordado.

Entendendo que o material coletado poderá ser utilizado em meios de comunicação, tais como publicações, sites, redes sociais, apresentações, pesquisas, entre outros, desde que seja para os fins anteriormente mencionados.

Mantenha todos os direitos autorais sobre meu nome, imagem e voz, mas concordo em ceder, de forma não exclusiva, o direito de uso conforme previsto neste termo.

Comprometo-me a não divulgar informações fornecidas durante a entrevista, respeitando a privacidade de terceiros e evitando qualquer conteúdo que possa ser prejudicial ou comprometedor.

Concordo que o presente instrumento poderá ser assinado eletronicamente e reconhecem que as assinaturas eletrônicas, pela plataforma “Registro de Imóveis do Brasil”, constantes deste instrumento são válidas.

Ao concordar com este termo, declaro que li, compreendo e concordo com todos os termos e condições estabelecidas.

Salvador, _____ de _____ de 2024.

Entrevistado

Apêndice B – Termo de consentimento livre e esclarecido da pesquisa

Universidade Federal da Bahia
Escola de Administração
Mestrado em Desenvolvimento e Gestão Social
Mestranda responsável: Adrienne Mayara Novais Oliveira

Eu, _____ [Nome do Entrevistado], portador(a) do RG nº _____ [Número do RG] e CPF nº _____ [Número do CPF], residente no endereço _____ [Endereço do Entrevistado], por meio deste documento, declaro que li e compreendi as informações fornecidas a respeito da pesquisa da mestranda Adrienne Mayara Novais Oliveira no âmbito do Programa de Desenvolvimento e Gestão Social da Universidade Federal da Bahia nos termos abaixo.

1 OBJETIVO DA PESQUISA:

A pesquisa tem como objetivo desenvolver medidas estratégicas de implementação da Lei 13.465/2017.

2 PROCEDIMENTOS DA PESQUISA:

Serei solicitado(a) a participar da pesquisa, através de entrevistas, questionários, perguntas, recolha de dados, etc.

3 CONFIDENCIALIDADE:

As informações coletadas serão tratadas de forma confidencial, não garantido o anonimato.

4 PARTICIPAÇÃO VOLUNTÁRIA:

Entendo que minha participação na pesquisa é voluntária, não sendo obrigado (a) a participar caso não pretenda.

5 ESCLARECIMENTO DE DÚVIDAS:

Todas as minhas perguntas foram respondidas de maneira satisfatória até o momento. Caso eu tenha dúvidas adicionais, posso entrar em contato com a mestranda responsável a qualquer momento.

6 ARMAZENAMENTO E USO DOS DADOS:

Aceito que os dados coletados durante a pesquisa possam ser armazenados e analisados pelo Pesquisador para os fins descritos, garantindo-se a confidencialidade.

7 DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS:

Concordo que os resultados desta pesquisa poderão ser divulgados em relatórios, artigos ou apresentações científicas.

8 CONSENTIMENTO:

Declaro que li e compreendi as informações contidas neste Termo de Consentimento Livre e Esclarecido. Ao comentar abaixo, concorde em participar voluntariamente da pesquisa.

Concordo que o presente instrumento poderá ser assinado eletronicamente e reconhecem que as assinaturas eletrônicas, pela plataforma “Registro de Imóveis do Brasil”, constantes deste instrumento são válidas.

Salvador, _____ de _____ de 2024.

Nome:

CPF:

Apêndice C – Termo de uso de imagem

Universidade Federal da Bahia
Mestrado em Desenvolvimento e Gestão Social
Mestranda responsável: Adrianne Mayara Novais Oliveira

Eu, _____ [Nome do Entrevistado], portador(a) do RG nº _____ [Número do RG] e CPF nº _____ [Número do CPF], residente no endereço _____ [Endereço do Entrevistado], por meio deste documento, autorizo o uso de minha imagem, nome e voz para fins de pesquisa acadêmica.

A autorização abrange a utilização da imagem em que poderá ser utilizada de forma impressa ou online. Esta autorização é concedida por prazo indeterminado.

Esta autorização é concedida de forma gratuita, sem qualquer ônus para as partes envolvidas. O Autorizador(a) reserva todos os direitos sobre sua imagem, nome e voz, exceto no que diz respeito à utilização autorizada nos termos deste documento.

A Parte Autorizada compromete-se a utilizar a imagem, nome e voz do Autorizador(a) exclusivamente para os fins autorizados, respeitando a legislação aplicável e os padrões éticos.

Ao concordar com este Termo, o Autorizador(a) declara que a presente autorização é concedida de forma voluntária e espontânea.

Salvador, _____ de _____ de 2024.

Nome:

Apêndice D – Cartilha Informativa (TGS)

Apêndice E – Roteiro de entrevistas

1. Quais os critérios e processos utilizados pela prefeitura para identificar áreas passíveis de regularização fundiária no bairro da Boca do Rio?
2. Como a prefeitura está tratando as questões relacionadas à propriedade fundiária e à documentação fundiária no processo de regularização fundiária?
3. Qual o papel da prefeitura na garantia do acesso à moradia adequada durante o processo de regularização fundiária do bairro?
4. Quais os benefícios esperados para os moradores do bairro Boca do Rio após a conclusão de um possível processo de regularização fundiária?
5. Como a prefeitura está trabalhando em parceria com os moradores e demais interessados no processo de regularização fundiária?
6. Quais recursos financeiros estão disponíveis para apoiar o processo de regularização fundiária no bairro?
7. Como a prefeitura está abordando questões de infraestrutura, serviços públicos e desenvolvimento urbano durante um eventual processo de regularização fundiária?
8. Quais os prazos estimados para conclusão de um processo de regularização fundiária do bairro Boca do Rio?
9. Como a prefeitura está garantindo transparência e responsabilização em todo o processo de regularização fundiária do bairro?

Apêndice F – Associações legalmente constituídas

1. Associação Beneficente dos Amigos da Boca do Rio

CNPJ nº 32.605.990/0001-88

2. Associação Comunitária dos Moradores da Boca do Rio e Adjacência – ACMBRA

CNPJ nº 08.638.877/0001-14

3. APEBOR Associação dos pescadores da Boca do Rio

CNPJ nº 13.450.320/0001-95

4. Associação para o desenvolvimento socio-cultural da comunidade da Boca do Rio

CNPJ nº 07.808.396/0001-47



REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Desafios e estratégias de
implementação

Adrianne Mayara Novais Oliveira

Realização



Apoio





REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Desafios e estratégias de
implementação

Adrianne Mayara Novais Oliveira

Salvador, 2024

Regularização Fundiária Urbana: Desafios e estratégias de implementação

Autoria

Adrianne Mayara Novais Oliveira

Orientação

Francisco Raniere Moreira da Silva

Realização

Universidade Federal da Bahia

Escola de Administração

**Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e
Gestão Social**

Apoio

Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado da Bahia

Projeto Gráfico

Adrianne Mayara Novais Oliveira

Revisão

Francisco Raniere Moreira da Silva

Diagramação

Laboratório de Estudos em Gestão de Cidades e Territórios

Realização



Apoio



Olá! Você tem em mãos uma cartilha informativa sobre **Regularização Fundiária Urbana**. Aqui você encontrará informações sobre o que é regularização fundiária, quais os seus principais desafios e como proceder para assegurar o cumprimento desta política, que é uma obrigação do Estado e direito dos cidadãos.

O material foi elaborado a partir de uma pesquisa realizada no bairro Boca do Rio – Salvador – Ba, no âmbito do Mestrado Multidisciplinar e Profissional em Desenvolvimento e Gestão Social da Universidade Federal da Bahia (PDGS-EAUFBA). O produto consiste na Tecnologia de Gestão Social (TGS) apresentada como apêndice da dissertação de mestrado.

A ideia é que esta cartilha seja útil tanto para as pessoas que queiram entender e requerer a regularização fundiária quanto para os agentes públicos e privados envolvidos na sua implementação.

Boa leitura!

SUMÁRIO

05

Sobre o que estamos falando? Contexto e definições iniciais

12

Regularização fundiária urbana: atores e fluxo de implementação

20

Implementação da REURB: Desafios e estratégias

01

Sobre o que estamos falando?

Contexto e definições iniciais

CONTEXTO HISTÓRICO

A desigualdade social e a falta de planejamento urbano eficaz têm contribuído para a expansão de áreas irregulares em cidades, onde as pessoas acabam vivendo em locais sem infraestrutura adequada, muitas vezes em áreas de risco.

1930



Esse problema se intensificou com o crescimento populacional nas cidades desde a década de 1930, sem que políticas públicas habitacionais acompanhassem essa expansão.

Em Salvador, a Lei nº 9.069, de 25 de julho de 2016 (Lei de Ordenamento e Uso de Ocupação do Solo) foi criada para promover a regularização fundiária e melhorar a qualidade de vida dos moradores dessas áreas.

Além disso, programas como "Minha Casa Minha Vida" e "Casa Verde e Amarela" foram criados para garantir moradia digna e infraestrutura para famílias de baixa renda, tendo-se em vista que a regularização fundiária é essencial para integrar áreas informais ao planejamento urbano, visando promover a inclusão social.

DIREITO A MORADIA

O acesso à moradia no Brasil tem sido historicamente insuficiente, frequentemente resultando em assentamentos precários e áreas de risco devido à autoconstrução e ocupação irregular. Apesar do direito à moradia ser garantido pela Constituição Federal, a realidade é marcada por ocupações precárias e deficiências na infraestrutura e serviços públicos.

A moradia é associada à propriedade, vista como um direito econômico e social. Torna-se, portanto, um direito fundamental para garantir dignidade e acesso a condições de vida adequadas. O direito à moradia envolve não apenas a posse, mas também a segurança, infraestrutura e acessibilidade.

Em Salvador, onde a moradia digna ainda é um desafio, políticas públicas como a Regularização Fundiária Urbana (REURB) visam integrar áreas informais ao ordenamento territorial e melhorar a qualidade de vida.



PROPRIEDADE

Com o aumento da urbanização, a falta de planejamento e investimento nas áreas menos favorecidas intensificou a expansão das comunidades, refletindo a desigualdade e marginalização social. O Estado tem a responsabilidade de promover políticas habitacionais que garantam moradia digna bem como combater a exclusão social.

A integração de políticas setoriais e a regulação pública da propriedade são essenciais para enfrentar problemas como a concentração fundiária e garantir uma função social adequada da propriedade.

No Zona Especial de Interesse Social do bairro da Boca do Rio, que está passando por obras de requalificação urbana, a implementação da REURB enfrenta desafios jurídicos, urbanísticos e sociais. A abordagem integrada, com participação ativa da comunidade, é crucial para superar esses obstáculos e garantir o sucesso das políticas públicas de regularização fundiária.



ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são áreas urbanas destinadas a implementar políticas públicas para atender demandas habitacionais, promovendo regularização fundiária, moradia digna, infraestrutura e participação comunitária. Incorporadas ao ordenamento jurídico federal, as ZEIS buscam integrar áreas informais ao desenvolvimento urbano e à reforma urbana.

Em Salvador, as ZEIS enfrentam desafios como regularização fundiária e infraestrutura precária, e são abordadas por políticas que incluem parcelamento do solo, concessão de direitos de uso e promoção de empreendimentos habitacionais.

O Plano Diretor de Salvador (Lei 9.069/2016) e o Decreto 74/2020 orientam a regularização dessas áreas, com a Fundação Mário Leal Ferreira liderando a implementação e regulamentação das ZEIS.

Mapa 1 – Zona Especial de Interesse Social da Boca do Rio



HISTÓRICO DO PROCESSO DE OCUPAÇÃO NA BOCA DO RIO

O bairro da Boca do Rio, localizado na Orla Atlântica de Salvador, apresenta características de periferia, apesar de estar em uma área considerada privilegiada da cidade. Historicamente, o bairro era composto por pescadores e veranistas, com infraestrutura precária.

Séc.
XX

No século XX, com a deterioração urbana de Salvador, o bairro passou a atrair novos moradores devido ao crescimento da cidade e ao desenvolvimento do Plano Rodoviário Estadual.



1950

Na década de 1950, o loteamento Jardim Armação foi criado para atrair a classe média, enquanto a população pobre foi realocada para a área em que hoje se situa Boca do Rio.

A urbanização começou com a instalação de redes de água e luz e melhorias na infraestrutura, como transporte público. No entanto, o bairro ainda enfrenta disparidades: áreas centrais têm boa infraestrutura e serviços, enquanto as áreas periféricas são carentes em investimentos e infraestrutura.

O crescimento populacional acelerado e a falta de planejamento adequado têm levado à urgência de uma urbanização mais eficaz. A ocupação da Boca do Rio reflete uma demanda antiga por moradia digna e adequação habitacional, destacando a necessidade de políticas públicas integradas para abordar as desigualdades e melhorar a qualidade de vida no bairro.



02

Regularização fundiária urbana

Atores e fluxo de implementação

O QUE É A REURB?

A regularização fundiária consiste em medidas para integrar assentamentos informais ao ordenamento territorial, garantindo a segurança jurídica da posse e melhorando as condições de moradia e infraestrutura, conforme a Lei 13.465/2017.

Ela promove inclusão social e sustentabilidade, sendo uma política pública permanente. A regularização fundiária urbana (REURB) é dividida em duas categorias:



Regularização Fundiária de Interesse Social (REURB-S): Focada em populações de baixa renda, visa garantir moradia digna e inclusão social, podendo incluir isenção de custos.



Regularização Fundiária de Interesse Específico (REURB-E): Destinada a outros perfis de ocupantes, como classes médias e empreendimentos comerciais, sem isenções, promovendo a legalização e organização das áreas.

Ambas as categorias são essenciais para o desenvolvimento urbano e a promoção da justiça social.

ATORES ENVOLVIDOS NA REURB

Advogados: O advogado desempenha um papel fundamental na REURB, especialmente na proteção dos direitos dos moradores e na condução legal do processo. Sua atuação envolve a análise e elaboração de documentos legais, como contratos de compra e venda e escrituras, assegurando que estejam em conformidade com a legislação vigente.

Presta também consultoria jurídica aos envolvidos, esclarecendo dúvidas sobre os aspectos legais da regularização fundiária e orientando quanto à documentação necessária. Além disso, ele atua na resolução de conflitos, tanto entre os moradores quanto entre estes e o poder público, e pode representar os interesses da comunidade em processos judiciais, quando necessário.

Orgnazição da Sociedade Civil e Associações: Desempenham um papel essencial na mobilização e conscientização da comunidade, atuando como intermediárias entre os moradores e o poder público, oferecendo apoio técnico e jurídico, e garantindo a fiscalização do processo.

Facilitam o engajamento da população, promovem o diálogo entre as partes envolvidas, e asseguram que a regularização fundiária seja conduzida de forma inclusiva e transparente, além de fomentar o desenvolvimento sustentável na região.

Prefeitura Municipal: Desempenha um papel central na implementação da REURB, sendo responsável pela coordenação e execução das políticas públicas de regularização fundiária. Suas atribuições incluem a identificação das áreas a serem regularizadas, a elaboração e aprovação dos projetos urbanísticos e sociais, e a garantia do cumprimento das normas estabelecidas pela Lei 13.465/2017.

A prefeitura também facilita o diálogo entre a comunidade e os demais órgãos públicos, assegurando que os processos de regularização sejam realizados de forma transparente e participativa. Além disso, ela deve prover os recursos e a infraestrutura necessária para a implementação da REURB, buscando soluções para os desafios legais e urbanísticos que surgem durante o processo.

A atuação da prefeitura é crucial para garantir que a regularização fundiária seja realizada de maneira eficiente, respeitando os direitos dos moradores e promovendo o desenvolvimento urbano sustentável.

Moradores: Os moradores têm um papel fundamental no processo de REURB, sendo agentes ativos na busca pela regularização fundiária de suas propriedades e do seu território.

Sua participação começa com o engajamento e a mobilização coletiva, essencial para a reivindicação de direitos e a garantia de que suas necessidades e expectativas sejam consideradas. Eles devem colaborar na coleta e fornecimento de documentos necessários, participando das reuniões e consultas públicas promovidas pela prefeitura e outras instituições envolvidas.

Além disso, os moradores precisam se organizar em associações ou comitês para melhor representar seus interesses, facilitando o diálogo com o poder público e outras partes interessadas. Ao participar ativamente do processo, os moradores garantem que a REURB atenda às reais demandas da comunidade, promovendo uma regularização que respeite suas vivências e contribua para a melhoria das condições de vida no bairro.

FLUXO PARA REURB

O processo de REURB (Regularização Fundiária Urbana) segue um conjunto de etapas estruturadas para garantir que a regularização de áreas urbanas informais seja conduzida de maneira eficiente e legal. Abaixo está um passo a passo simplificado:

1. Identificação da Área: O primeiro passo é a identificação das áreas urbanas informais que necessitam de regularização. Isso pode ser feito pela prefeitura, por demanda dos moradores ou através de programas governamentais.

2. Solicitação da REURB: Os moradores, associações ou o próprio poder público podem formalizar a solicitação de REURB. Essa solicitação é acompanhada de documentos básicos que comprovem a ocupação da área e a necessidade de regularização.

3. Classificação da REURB: A área identificada é classificada como REURB-S (Social) ou REURB-E (Específica), conforme a Lei 13.465/2017. A REURB-S destina-se a áreas ocupadas predominantemente por população de baixa renda, enquanto a REURB-E se aplica a áreas que não atendem a esse critério.

FLUXO PARA REURB

4. Diagnóstico Socioambiental e Urbanístico: É realizada uma análise detalhada das condições sociais, ambientais e urbanísticas da área. Esse diagnóstico ajuda a entender os desafios e definir as soluções adequadas para a regularização.

5. Elaboração do Projeto de Regularização: Com base no diagnóstico, é elaborado um projeto urbanístico que inclui a organização do espaço, definição de lotes, infraestrutura necessária (como saneamento e energia), e os aspectos legais para a regularização.

6.Consulta e Audiência Pública: O projeto de regularização é apresentado à comunidade em uma consulta pública, onde os moradores podem discutir, sugerir alterações e aprovar o plano proposto.

7.Aprovação do Projeto: Após as consultas públicas, o projeto é submetido à aprovação dos órgãos competentes, como a prefeitura e outras entidades responsáveis pelo ordenamento urbano e ambiental.

FLUXO PARA REURB

8. Implementação do Projeto: Com o projeto aprovado, inicia-se a implementação das ações previstas, como a infraestrutura básica, demarcação dos lotes e melhorias urbanísticas. Nessa fase, também ocorre a regularização jurídica das propriedades.

9. Expedição das Certidões de Regularização Fundiária (CRF): Após a conclusão das obras e melhorias, são emitidas as Certidões de Regularização Fundiária, que garantem o direito de propriedade aos moradores.

10.Registro em Cartório: As CRFs são levadas ao cartório de registro de imóveis para formalização. Com o registro, os moradores obtêm o título de propriedade regularizado, tornando-se legalmente proprietários do imóvel.

11. Monitoramento e Fiscalização: Após a regularização, a prefeitura e outras entidades monitoram a área para garantir a sustentabilidade do processo e a manutenção das melhorias realizadas.

Esse passo a passo garante que a REURB seja conduzida de maneira organizada, legal, e com a participação ativa da comunidade, resultando na integração das áreas regularizadas ao tecido urbano formal.

03

Implementação da REURB

Desafios e estratégias

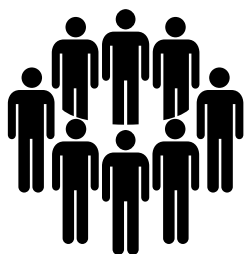
DESAFIOS ENFRENTADOS PARA IMPLEMENTAÇÃO DA REURB

A implementação da Regularização Fundiária Urbana (REURB) no Brasil enfrenta vários desafios significativos que afetam a integração dos assentamentos informais ao ordenamento urbano formal.



Complexidade Jurídica e Burocrática: A REURB requer a cooperação entre diferentes níveis de governo e órgãos públicos, o que pode resultar em processos complicados devido à fragmentação institucional.

Conflitos de Interesse: Disputas legais entre moradores, possuidores e proprietários de terras podem atrasar o processo de regularização. A mediação de conflitos é crucial para a efetividade das políticas de regularização



Participação Comunitária: A participação dos moradores é essencial para o sucesso da REURB, mas pode ser difícil de implementar. Envolver a comunidade no planejamento e na tomada de decisões fortalece o processo, mas exige tempo e estratégias eficazes de mobilização

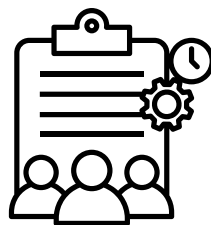
Além dos desafios indicados anteriormente, foram identificados também desafios nas dimensões Jurídica, Urbanística e Social determinadas pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (Lei que dispõe sobre a Regularização Fundiária Urbana), na implementação da REURB, conforme os achados das entrevistas e análise de dados do bairro Boca do Rio.



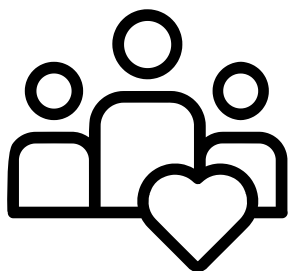
Jurídico

1. Complexidade e burocracia dos processos legais para a regularização fundiária, do ponto de vista da população.
2. Falta de clareza para a população na aplicação da Lei 13.465/2017 em áreas de interesse social.
3. Conflitos de propriedade e ausência de documentação adequada dos terrenos.
4. Dificuldades no acesso a serviços jurídicos e na obtenção de informações sobre os direitos dos moradores.

1. Deficiência na infraestrutura básica (saneamento, iluminação, pavimentação).
2. Desordem na ocupação do solo, com construções irregulares e falta de planejamento urbano.
3. Baixa qualidade das habitações, muitas vezes construídas sem assistência técnica adequada.
4. Problemas de acessibilidade e mobilidade urbana, agravados pela topografia e pela falta de transporte público eficiente.



Urbanístico



Social

1. Vulnerabilidade socioeconômica dos moradores, com altos índices de pobreza e desemprego.
2. Baixo nível de escolaridade e acesso limitado a serviços de educação e saúde.
3. Falta de participação comunitária e de mecanismos efetivos de engajamento social.
4. Presença de violência e insegurança, afetando a coesão social e a qualidade de vida dos moradores.

MEDIDAS ESTRATÉGICAS

A proposição de medidas estratégicas para a implementação da Lei 13.465/2017 na Boca do Rio revelou a necessidade de uma abordagem integrada e participativa.

A simplificação dos procedimentos administrativos, a capacitação e conscientização da comunidade, a melhoria da infraestrutura urbana e a utilização de parcerias com outros atores para além do Estado são medidas essenciais para superar os desafios identificados.

A pesquisa destacou a importância de um planejamento urbano coordenado e inclusivo, que considere as especificidades locais e envolva ativamente a comunidade na busca por soluções sustentáveis e justas.

O quadro a seguir apresenta as principais propostas estratégicas para cada dimensão (Jurídica, Urbanística, Social e Ambiental), conectando-as com os desafios identificados na seção anterior. Algumas medidas são transversais e abordam múltiplas dimensões, como destacado.

MEDIDAS ESTRATÉGICAS

Dimensão	Desafios	Propostas Estratégicas
Jurídica	Complexidade e burocracia dos processos legais	Simplificação dos processos de regularização fundiária através de legislação específica para áreas de interesse social.
	Falta de clareza na aplicação da Lei 13.465/2017	Capacitação contínua representantes comunitários sobre aplicação da Lei 13.465/2017.
	Conflitos de propriedade e ausência de documentação adequada	Criação de um sistema de mediação de conflitos de propriedade e mutirões de documentação.
	Dificuldades no acesso a serviços jurídicos e informações sobre direitos dos moradores	Implementação de centros de atendimento jurídico gratuito e campanhas informativas sobre direitos de posse e propriedade.

MEDIDAS ESTRATÉGICAS

Dimensão	Desafios	Propostas Estratégicas
Urbanística	Deficiência na infraestrutura básica	Investimento em infraestrutura básica (saneamento, iluminação, pavimentação) com participação comunitária.
	Desordem na ocupação do solo e falta de planejamento urbano	Desenvolvimento de um plano urbanístico participativo, incluindo zonas de regularização prioritárias.
	Baixa qualidade das habitações	Programas de assistência técnica para melhorias habitacionais e incentivo a autoconstrução qualificada
	Problemas de acessibilidade e mobilidade urbana	Melhorias na acessibilidade e mobilidade, incluindo transporte público eficiente e vias seguras para pedestres.

MEDIDAS ESTRATÉGICAS

Dimensão	Desafios	Propostas Estratégicas
Social	Vulnerabilidade socioeconômica dos moradores	Programas de geração de renda e capacitação profissional direcionados aos moradores da Boca do Rio.
	Baixo nível de escolaridade e acesso limitado a serviços de educação e saúde	Expansão dos serviços educacionais e de saúde, com foco em educação continuada e atendimento preventivo.
	Falta de participação comunitária e de mecanismos de engajamento social	Fortalecimento das associações comunitárias e criação de fóruns de participação social para discussão de políticas.
	Presença de violência e insegurança	Programas de segurança comunitária e prevenção da violência, incluindo policiamento comunitário e ações socioeducativas.

Fonte: elaborado pela autora

CONCLUSÃO

A conclusão do estudo ressalta que a REURB é fundamental para a promoção do desenvolvimento sustentável e a melhoria da gestão do território. A regularização de áreas e a ormalização dos imóveis não apenas aumenta seu valor de mercado e incentiva melhorias habitacionais pelos moradores, mas também promove a inclusão social ao integrar os residentes ao tecido urbano formal e ampliar o acesso a serviços essenciais, fortalecendo o senso de cidadania.

Apesar dos benefícios, a implementação enfrenta desafios urbanísticos, jurídicos, administrativos e de participação comunitária, que podem ser superados por meio de instrumentos urbanísticos e do engajamento ativo dos moradores.

Superar essas barreiras é crucial para assegurar que a REURB contribua efetivamente para a segurança jurídica, melhorias na infraestrutura, valorização imobiliária e inclusão social, promovendo assim um desenvolvimento urbano sustentável e justo nos territórios em que ela for implementada.

Realização



Apoio

