

Do Direito à Ocupação ao Direito à Cidade: A Regularização Fundiária no Conjunto da Vitória – Vitória da Conquista (BA)

Patricia Neves Ribeiro[1]
Hellen Oliveira Santos[2]
Franciele Silva da Chaga[3]
Natali Rosa dos Santos[4]

Palavras-chave: Habitação; Regularização Fundiária; Direito à Cidade.

INTRODUÇÃO

A desigualdade sempre foi a tônica do problema habitacional no Brasil. As pessoas de baixa renda sempre tiveram dificuldades de acesso à moradia de qualidade e condições gerais de humanidade, situação essa que piorou quando o capital imobiliário tornou a habitação uma mercadoria. As áreas a dispor de mais infraestrutura tiveram grande valorização, excluindo aqueles que não poderiam pagar pelo solo; à esses, restaram as áreas renegadas pelo mercado imobiliário, como as periféricas e menos valorizadas sócio historicamente, e aquelas que poderiam implicar riscos para os ocupantes, essas áreas sem ou com pouca infraestrutura, não tem a finalidade de abrigar cidadãos, e sim amontoar pessoas, o exército de reserva ou aqueles a se encontrar na pobreza estrutural. As pessoas empobrecidas então, por conta da incapacidade de ter acesso ao solo infraestruturado, passaram a ocupar locais sem coleta de lixo, rede de água e esgoto, sob fios de alta tensão, escarpas com risco de deslizamentos, inundáveis ou sem pavimentação. Ao longo dos

[1]Graduanda em Geografia, UESB, Pesquisador(A) FAPESB
[2] Graduanda em Geografia,UESB, Pesquisador(A) FAPESB
[3] Graduanda em Geografia, UESB, Pesquisador(A) FAPESB
[4] Graduanda em Geografia, UESB, Pesquisador(A) FAPESB

anos, o problema habitacional no Brasil piorou significativamente, com um déficit impossível de resolver

Com base nessa perspectiva, este trabalho tem como objetivo analisar e evidenciar as questões resultantes da regularização fundiária no Conjunto da Vitória, enquanto espaço de desigualdades urbanas e conflitos, na cidade de Vitória da Conquista, Bahia. É importante salientar que a pesquisa ainda se encontra em estado de desenvolvimento. A metodologia adotada foi de caráter qualitativo, através de revisão bibliográfica, documental e pesquisa de campo.

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A análise da regularização fundiária no Conjunto da Vitória requereu o entendimento da produção do espaço urbano periférico brasileiro, no qual a informalidade, a desigualdade e as estratégias de resistência dos moradores moldam formas próprias de apropriação e permanência.

Vitória da Conquista é uma cidade marcada por intensos processos de expansão urbana, desigualdade socioespacial e lutas por moradia. Como terceira maior cidade do estado da Bahia (em dimensão populacional) com estimativa de 370.879 pessoas residentes, segundo o último Censo, em 2022, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Esse contingente populacional é fruto de processos de movimentação da força de trabalho do campo para a cidade. Como ocorreu em todo o Brasil, Vitória da Conquista teve uma inversão das suas características de município predominantemente rural entre os anos de 1960 e 1970 (Tabela 01), quando a população residente nos núcleos urbanos ultrapassa aquela que vive na zona rural. Alguns autores afirmam que esse fenômeno ocorre em razão da crise na produção cafeeira no Planalto da Conquista e o consequente movimento da força de trabalho para a cidade em busca de emprego.

A natureza desse processo de crescimento da taxa de urbanização, obviamente, veio com a chegada de muitos trabalhadores de baixa renda e pouca qualificação. Essa condição, associada a desigualdade no acesso ao solo, dada pela imposição do capital imobiliário, fez com que ocorressem várias ocupações na cidade de Vitória da Conquista, obrigando a municipalidade a agir para construir um programa habitacional para atendimento dessa população.

Esses programas associados às ocupações produziram partes importantes da cidade de Vitória da Conquista. Importando na produção de uma cidade desigual, mas também sendo resultado da lógica de um desenvolvimento desigual, necessário à reprodução do capital. Especialmente do capital imobiliário.

As áreas ocupadas e que foram sendo sedimentadas, passaram a demandar serviços em geral, além da instalação da infraestrutura. Para além disso tornou-se necessário o reconhecimento oficial dessas áreas como parte da cidade, nesse caso um dos instrumentos necessários é a regularização fundiária.

Tabela 1: Crescimento e distribuição populacional de Vitória da Conquista (BA) nas décadas de 1940 a 2010

Períodos	População Urbana	População Rural	População Total	População da cidade	Grau de Urbanização (%)
1940	11.884	62.559	74.443	7.682	15,96
1950	23.553	73.111	96.664	17.503	24,37
1960	53.429	90.057	143.486	46.778	37,24
1970	84.053	41.520	125.573	82.230	66,94
1980	127.512	43.107	170.619	125.516	74,73
1991	188.351	36.740	225.091	180.063	83,68
2000	225.454	36.949	262.494	215.182	85,89
2010	274.739	32.127	306.866	260.260	89,53

Fonte: Santos e Ferraz (2020, p. 734)

Segundo a Lei nº 13.465/2017, a Regularização Fundiária Urbana (REURB), é um instrumento do estado que deve garantir segurança jurídica e moradia digna a famílias que vivem em áreas irregulares, ela está dividida em duas modalidades: a REURB-S, voltada para famílias de baixa renda, que busca promover inclusão social e acesso formal à propriedade, e a REURB-E, destinada a imóveis ocupados por pessoas com maior poder aquisitivo, permitindo a legalização e valorização dos bens. Além de assegurar direitos fundamentais aos moradores, a regularização fundiária deveria garantir investimentos em infraestrutura, acesso a serviços essenciais e planejamento urbano adequado, contribuindo para o desenvolvimento sustentável das cidades.

Embora vista como avanço legal e político, precisa ser analisada criticamente. Maricato (2011), afirma que as políticas urbanas no Brasil muitas vezes se mostram ineficazes por desconsiderar a complexidade das cidades reais. A formalização da posse da terra, quando desvinculada de melhorias urbanísticas e políticas sociais amplas, pode apenas consolidar a desigualdade. Ainda nesse debate, o conceito de direito à cidade, conforme formulado por autores como Henri Lefebvre e retomado por pensadores contemporâneos como Raquel Rolnik, envolve mais do que o acesso à propriedade – diz respeito ao direito de permanecer, de transformar e de ser incluído nas decisões sobre os rumos da cidade. A regularização fundiária, quando reduzida ao título de propriedade, não contempla esse conjunto de direitos.

Da Produção do Espaço urbano a regularização fundiária no Conjunto da Vitória

O Conjunto da Vitória, localizado no loteamento Kadija, bairro Patagônia, Zona Oeste de Vitória da Conquista - BA, teve origem como uma ocupação irregular inicialmente chamada “Borracha Queimada” devido as intensas manifestações por melhorias na localidade. O Processo que remonta ao ano de 1988, conforme registrado por Ana Emília de Quadros Ferraz em sua obra "*O urbano em construção"*.

Todo a ocupação foi marcada pela ausência de infraestrutura e pelo estigma da informalidade, a área passou por transformações ao longo das décadas, culminando em sua regularização fundiária no ano de 2024, atualmente, o conjunto ocupa uma área total de

aproximadamente 112.221,9 m², revelando a dimensão física de uma luta social por moradia digna e pertencimento urbano. A trajetória do Conjunto da Vitória, não se reduz a uma ocupação que hoje tem suas casas com documentação regular, mas representa a materialização concreta das contradições e resistências que marcam o crescimento urbano em cidades médias brasileiras, Vitória da Conquista - BA dentre elas.

A luta por dignidade dos moradores do Conjunto da Vitória se evidencia tanto na configuração territorial do bairro, quanto nas memórias vívidas de seus habitantes mais antigos. O conjunto apresenta três ruas principais e sete horizontais, estruturadas de forma autônoma a partir da ocupação original.

Entre os primeiros moradores está o casal Almerinda de Oliveira e João Rodrigues, que foram realocados da área do Poço Escuro (área de reserva ambiental) onde iniciaram uma ocupação juntamente com outras famílias. Segundo o relato de Almerinda, durante cerca de sete anos a comunidade viveu sem água encanada e sem energia elétrica, utilizando-se de uma cisterna para disponibilidade de água e de ligações clandestinas a partir do cemitério do Kadija. João reforça esse cenário ao lembrar que buscava a esposa no ponto de ônibus quando ela vinha do trabalho carregando galões de água potável, uma vez que a água do poço era de uso coletivo e sem tratamento. Ainda assim, destaca que morar na localidade nunca o impediu de manter um emprego formal com carteira assinada, tampouco sofreu abordagens policiais indevidas, mesmo em um território muitas vezes associado à violência urbana por conta do tráfico de drogas. Atualmente, apesar de conquistas como coleta regular de lixo, água encanada, energia elétrica, iluminação pública e pavimentação asfáltica, o casal lamenta a persistente ausência de outros serviços públicos essenciais, como linhas de ônibus, posto de saúde e espaços de lazer.

Acompanhado o cenário da regularização fundiária do Conjunto da Vitória, percebe-se que apesar do atendimento à esse anseio da população local, a emissão da titularidade através da “escritura definitiva” e não do “direito real de uso” pode levar o proprietário à venda do imóvel em razão do inflacionamento do mesmo, dando-lhe, recursos e levando-o à possibilidade de retornar ao déficit habitacional.

Com a “escritura definitiva” oficializa-se a habitação como valor de uso, mas também a oficializa como mercadoria, mesmo que isso já estivesse ocorrendo em nível informal, agora o mercado imobiliário pode, efetivamente e sem riscos, efetivar a habitação como valor de troca.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A trajetória do Conjunto da Vitória revela um espaço marcado por intensas lutas sociais, resistência popular e construção coletiva da moradia. Os relatos dos moradores entrevistados, fortalecem a compreensão de que a luta pelo direito à cidade não se limita à propriedade do imóvel, mas envolve o acesso à infraestrutura, serviços públicos e dignidade. Suas memórias registram o espaço-tempo da ocupação — da ausência de água e energia à conquista do asfalto e, mais recentemente, do título de propriedade — evidenciando um cotidiano moldado por estratégias de sobrevivência, solidariedade e reivindicação.

Com a regularização fundiária, abre-se um novo ciclo na história do Conjunto da Vitória. As expectativas se voltam agora para o futuro, no qual se espera que as políticas

públicas avancem para além da titulação formal, promovendo melhorias urbanísticas, investimentos em saúde, transporte, lazer e educação. O reconhecimento legal do território deve vir acompanhado do reconhecimento da história de luta que o consolidou como parte legítima da cidade, mas ao mesmo tempo o perigo do capital imobiliário e do retorno ao déficit habitacional ronda as quadras do loteamento e a vitória… ainda está longe de ser plena.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana no território nacional. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 16 abril 2025

FERRAZ, Ana Emília de Quadros. *O urbano em construção:* memória e resistência em Vitória da Conquista. Vitória da Conquista: Edições UESB, 2007.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Censo demográfico 2022:* resultados preliminares. Rio de Janeiro: IBGE, 2022. Disponível em: https://www.ibge.gov.br. Acesso em: 17 abr. 2025.

MARICATO, Ermínia. *O impasse da política urbana no Brasil*. Petrópolis: Vozes, 2011.

MEDEIROS, Ruy**.** A greve dos trabalhadores na cultura do café. *Blog Ruy Medeiros*, 30 maio 2012. Disponível em: https://ruymedeiros.blogspot.com/2012/05/a-greve-dos-trabalhadores-na-cultura-do.html. Acesso em: 16 abr. 2025.