

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO OESTE DA BAHIA
CENTRO DAS CIÊNCIAS EXATAS E DAS TECNOLOGIAS
CURSO DE GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL**

**PESQUISA COM POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA E DOCUMENTO
REFERENCIAL SOBRE PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO
MUNICÍPIO DE BARREIRAS - BAHIA**

MATHEUS VALENTIM CÄSAR

**BARREIRAS-BA
SETEMBRO-2017**

MATHEUS VALENTIM CÄSAR

**PESQUISA COM POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA E DOCUMENTO
REFERENCIAL SOBRE PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO IMOBILIÄRIA NO
MUNICÍPIO DE BARREIRAS - BAHIA**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
ao Curso de Engenharia Civil da Universidade Federal
do Oeste da Bahia, como requisito parcial à obtenção
do grau de Engenheiro Civil.

Orientadora: Msc. Natalia Assunção Brasil Silva

**BARREIRAS-BA
SETEMBRO-2017**

Universidade Federal do Oeste da Bahia - Bibliotecas UFOB

C334 César, Matheus Valentim.

Pesquisa com população de baixa renda e documento referencial sobre processo de regularização imobiliária no município de Barreiras - Bahia / Matheus Valentim César. – Barreiras- Ba, 2017.

66 f.: il. color.; 29,7 cm.

Impresso.

Orientador: Prof. Msc. Natalia Assunção Brasil Silva

Trabalho de Conclusão de Curso em Engenharia Civil (bacharelado) – Universidade Federal do Oeste Bahia, Centro das Ciências Exatas e das Tecnologias, 2017.

1. Imóveis - Barreiras. 2. Regularização de imóveis. 3. Planejamento urbano. 4. CREA I. Silva, Natalia Assunção Brasil. II. Título.

MATHEUS VALENTIM CÄSAR

**PESQUISA COM POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA E DOCUMENTO
REFERENCIAL SOBRE PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO
MUNICÍPIO DE BARREIRAS - BAHIA**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
ao Curso de Engenharia Civil da Universidade
Federal do Oeste da Bahia, como requisito parcial à
obtenção do grau de Engenheiro Civil.

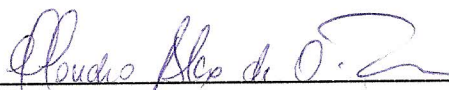
Aprovada em 29 de setembro de 2017.

Banca Examinadora

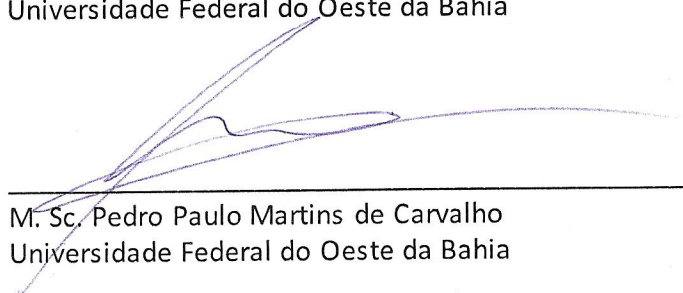
Orientadora:



M. Sc. Natalia Assunção Brasil Silva
Universidade Federal do Oeste da Bahia



Eng. Cláudio Alex de Oliveira Pires
Universidade Federal do Oeste da Bahia



M. Sc. Pedro Paulo Martins de Carvalho
Universidade Federal do Oeste da Bahia

*Dedico esse trabalho ao meu pai
que sempre acreditou em mim.*

AGRADECIMENTOS

Agradeço, primeiramente, à Deus, que esteve comigo em todos os momentos difíceis dessa caminhada até a conclusão desse trabalho.

A minha família que sempre me apoiou e me deu forças para continuar. Que sempre se fez presente auxiliando, cobrando e sendo minha fortaleza.

A minha tia Maria dos Anjos (in memoriam) e toda sua família que me acolheu e me ajudou em todos esses anos de curso.

Aos meus amigos que em todo tempo estiveram comigo, e na adversidade se tornaram irmãos.

A minha igreja em Barreiras e em Bom Jesus da Lapa que sempre me ajudaram em oração.

Aos engenheiros Cláudio Alex de Oliveira Pires e Daniel César Santana Ferreira que me deram a oportunidade de estagiar em suas obras e que me ensinaram coisas que nenhuma universidade pode passar.

A minha orientadora Natalia Assunção Brasil Silva que me auxiliou em todo processo de confecção desse trabalho.

Ao Centro das Ciências Exatas e das Tecnologias (CCET) da Universidade Federal do Oeste da Bahia (UFOB), por ter proporcionado condições de desenvolver este trabalho.

RESUMO

Esse trabalho apresenta um estudo sobre a regularização imobiliária do município de Barreiras, Bahia. Tal estudo tem como objetivo obter a opinião de alguns proprietários de baixa renda em relação à regularização imobiliária, a visão da Secretária de Infraestrutura sobre o processo de regularização, incluindo os pontos relevantes para tal processo, além de desenvolver um documento com os processos e etapas necessárias para regularização de obras a serem executadas e para regularização de imóveis concluído. A metodologia utilizada foi a aplicação de questionário com a população de baixa renda selecionada do Projeto de Extensão do curso de Engenharia Civil da Universidade Federal do Oeste da Bahia com título: “Regularização Imobiliária de Baixo Custo” e com o representante da Secretária de Infraestrutura da cidade de Barreiras, e foi realizada uma pesquisa nas leis municipais, e na Secretaria de Infraestrutura para identificar os itens necessários para realização da regularização. Tendo por fim, um levantamento das principais causas e motivos que levam a população de baixa renda a manter seu imóvel em estado irregular, juntamente com todas as instruções necessárias aos profissionais da área bem como a população local que deseja ter seu imóvel em situação regular.

Palavras-chave: Regularização; Imóveis; Código de Obras; Baixa Renda.

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Alvarás Disponibilizados pela prefeitura no ano de 2015	29
Tabela 2 - Taxas para Alvará de construção	50
Tabela 3 - Valores da ART	52

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Taxa de Urbanização no Brasil.....	17
Figura 2 - Histórico do Crescimento Populacional da Cidade de Barreiras.....	18
Figura 3 - Histórico Comparativo População Urbana x População Rural da Cidade de Barreiras	19
Figura 4 - Foto satélite da cidade de Barreiras-Ba.	23
Figura 5 - Mapa das regiões econômicas da Bahia.....	25
Figura 6 - Tendências de Crescimento	28
Figura 7 - Número de Residências da Cidade de Barreiras	29
Figura 8 - Valor da Renda Familiar.....	35
Figura 9 - Modo de aquisição da residência	36
Figura 10 - Tempo de Posse do Imóvel.....	37
Figura 11 - Existência de Escritura dos Imóveis.....	38
Figura 12 - Procura por Profissional Habilitado.....	40
Figura 13 - Conhecimento sobre o código de obras.....	41
Figura 14 - Conhecimento do Plano Diretor Urbano.....	42
Figura 15 - Como soube da irregularidade do imóvel	43
Figura 16 - Conhecimento sobre as desvantagens da irregularização	44
Figura 17 - Razão da Busca Pela Regularização do Imóvel	45
Figura 18 - Razão do porquê não ter começado o processo de regularização antes	45

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	13
2. JUSTIFICATIVA	15
3. OBJETIVO.....	16
4. REVISÃO DE LITERATURA	17
4.1 A Evolução Urbana Nacional e da Cidade de Barreiras	17
4.2 Legislação Atual Respeitando a Regularização de Imóveis	19
4.2.1 Constituição	19
4.2.2 Instrumentos de Planejamento Urbano.....	20
4.3 A Cidade de Barreiras/BA e suas características.....	22
4.3.1 Histórico do Município	22
4.3.2 População, Economia, Desenvolvimento.	26
4.3.3 Desenvolvimento urbano e Políticas Urbanas	26
4.4 Características da regularização Imobiliária no Brasil e Barreiras-BA	30
5. MATERIAL E MÉTODOS	32
5.1 Metodologia Aplicada	32
5.2 População Estudada	32
5.2.1 Seleção para aplicação do questionário	32
5.2.2 Representante da Secretaria de Infraestrutura do município	33
5.3 Procedimentos Específicos.....	33
5.3.1 Aplicação de Questionário aos Proprietários	33
5.3.2 Entrevista com a Secretaria de Infraestrutura	33
5.3.3 Processo e Etapas da Regularização de Imóveis	34
5.4 Análise dos dados obtidos	34
6. RESULTADOS E DISCUSSÃO.....	35
6.1 Análise do Questionário.....	35
6.1.1 Renda Familiar	35

6.1.2	Modo de Aquisição da Residência.....	36
6.1.3	Tempo de posse do Imóvel.....	36
6.1.4	Escritura.....	37
6.1.5	Habite-se.....	38
6.1.6	Elaboração do Projeto Arquitetônico.....	38
6.1.7	Acompanhamento Profissional.....	39
6.1.8	Motivo da Ausência da contratação de um Profissional.....	39
6.1.9	Procura por Profissional Habilitado.....	39
6.1.10	Conhecimento do código de obras.....	40
6.1.11	Conhecimento do Plano Diretor Urbano.....	41
6.1.12	Conhecimento da irregularidade do imóvel.....	42
6.1.13	Desvantagens do imóvel irregular.....	43
6.1.14	Busca pela regularização.....	44
6.1.15	O porquê de não regularizar anteriormente.....	45
6.1.16	Análise e Discussão dos Resultados Obtidos pelo Questionário.....	46
6.2	Entrevista com a Secretaria de Infraestrutura e obras Municipal.....	47
6.2.1	Análise da entrevista.....	48
6.3	Procedimentos para Regularização.....	48
6.3.1	Regularização de Imóveis na fase de construção.....	48
6.3.1.1	Documentos para Solicitação do Alvará de construção.....	49
6.3.1.1.1	Requerimento do Alvará de Construção.....	50
6.3.1.1.2	Escritura do Terreno.....	51
6.3.1.1.3	Certidão Negativa de Débitos de IPTU.....	51
6.3.1.1.4	ISS do profissional do projeto e/ou execução da obra.....	51
6.3.1.1.5	ART (CREA) do Eng. Responsável pelo Projeto e/ou Execução da Obra.....	52
6.3.1.1.6	Projeto Arquitetônico.....	52
6.3.1.1.7	Ficha Cadastral do Imóvel.....	54
6.3.1.1.8	Termo de compromisso para concessão de alvarás de construção.....	54
6.3.1.2	Documentos para Solicitação do “Habite-se”.....	55
6.3.1.2.1	Termo de Anuência.....	56
6.3.2	Regularização de Imóveis após a fase de construção.....	56
6.3.2.1	Avaliação de Imóvel Urbano.....	57

7. CONCLUSÕES	58
8. REFERÊNCIAS.....	59
APÊNDICE A	62
ANEXO A	64
ANEXO B.....	65
ANEXO C.....	66

1. INTRODUÇÃO

O Brasil desde os seus primórdios possuía características rurais devido à grande demanda e oportunidades que o campo proporcionava a população. Esse cenário se desenhou até a revolução demográfica brasileira na década de 50, na qual foi perceptível uma urbanização aglomerada primeiramente das pequenas cidades, seguido da multiplicação das cidades intermediárias, posteriormente chegando ao status de metrópoles e o aumento considerável de cidades médias na década de 70 (ZORRAQUINO, 2006).

Entre os anos 40 e 80 é observado que a população brasileira triplicou enquanto a população urbana obteve um salto de sete vezes e meia. Esse crescimento rápido e desordenado gerou diversos problemas ao meio ambiente, à qualidade de vida, à mobilidade e à identidade local, tais como a degradação da qualidade ambiental das moradias, as enchentes causadas pela insuficiência de drenagem urbana, logo estes aglomerados urbanos não estavam preparados para o crescente habitacional (STEPHAN e MARIA, 2015).

Com o tempo esse problema foi ficando mais evidente visto a dificuldade dos municípios em gerir seu próprio crescimento urbano e social. Só a partir da homologação da Constituição de 1988, pelos artigos 182 e 183, começou a elaboração de formas legais para que o desenvolvimento urbano fosse feito de forma consciente. Com a criação do Ministério da Cidade em 2001 começou-se a desenvolver políticas para o planejamento urbano nacional e apoio para planos urbanos municipais.

Pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001 (BRASIL, 2001), foi então estabelecido o Plano Diretor, descrito como o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, sendo este obrigatório para cidades com mais de 20 mil habitantes. Com esta lei a responsabilidade de organização das cidades foi repassada então aos municípios, tendo assim estes a obrigação de desenvolver políticas de desenvolvimento urbano que atenda as demandas da sociedade local.

A partir da elaboração desse plano e com a confecção do código de obras a realidade de muitas das cidades brasileiras apresentou uma importante mudança nos aspectos de construção dos imóveis e da regularização dos mesmos, pois o código de obras possui as normas técnicas mínimas para diversos tipos de construção, sendo estas baseadas na legislação urbana municipal e em normas já estabelecidas por outros órgãos públicos ou

reguladores em relação à construção civil (CARDOSO, 2014). Este conjunto de leis proporciona ao cidadão segurança legal e funcional a seu imóvel, visto que este exige itens mínimos para uma construção que possa ao fim dela ser confortável e legalmente habitável.

A ausência da observância do código de obras por parte dos proprietários os torna vulneráveis a fiscalização municipal, além de tornar seu imóvel limitado quanto a transferências, financiamentos, seguros e obtenções de alvará. O imóvel irregular além de trazer prejuízos ao usuário, também pode trazer malefícios tanto a prefeitura quanto a sociedade quando o mesmo desrespeita a legislação vigente podendo ocasionar desde problemas ambientais a problemas habitacionais (CARDOSO, 2014).

Na Bahia, a cidade de Barreiras se apresenta como um dos polos regionais, o seu crescimento populacional foi de 39% no período 2000 a 2010, gerando um grande aumento populacional, com sua população urbana em torno de 90% (IBGE, 2010). Mesmo tendo o seu primeiro Plano Diretor Urbano (PDU) em 2004, a cidade mostra ainda em 2017 uma ausência da utilização efetiva do seu código de obras, tendo construções em execução e já executadas em situação irregular, isso tanto em obras de baixa renda ou não, o que demonstra que falta uma maior fiscalização por parte dos setores responsáveis por essa área (COSTA, 2016).

Com base nessas informações, questiona-se o porquê de alguns imóveis estarem sujeitos a este estado irregular quanto à legislação local. O porquê os órgãos responsáveis por gerir essa área não conseguem efetivar um maior controle e organização sobre esse meio. O que levou essas propriedades a, de algum modo, acabarem se tornando irregulares e o porquê do código de obras ser negligenciado em certos casos.

Em muitos casos nas construções de baixa renda são observadas a não utilização do código, apesar de ser conhecida a existência do mesmo por parte da população. Isto, em partes, se dá tanto pela falta de informação ou ausência de fiscalização da prefeitura, visto que estas construções quase sempre são feitas sem a solicitação de um alvará de construção e acompanhamento técnico (COSTA, 2016).

2. JUSTIFICATIVA

A utilização do código de obras pela população se torna cada vez mais importante, não apenas do ponto de vista individual, mas também como sociedade. Com a elaboração do Plano Diretor Urbano de Barreiras e a crescente expansão imobiliária local (MELO, SILVA e MORAIS, 2011), é necessário compreender os fatores que fazem esses imóveis estarem em situação irregular e assim também conscientizar os cidadãos quanto às vantagens de ter seus imóveis respaldados na legislação local, proporcionando assim uma melhor organização e desenvolvimento habitacional com menores danos ambientais.

Normalmente, a irregularidade imobiliária apresenta-se na ausência da garantia de direitos de propriedade dos possuidores e/ou na ocupação em desconformidade com as normas municipais. Porém, a irregularidade também torna a propriedade do cidadão suscetível a punição, inservível para garantias e subvalorizado, transgredindo assim a função social da propriedade. Com isto a regularização se demonstra, portanto, não somente com o direito fundamental à moradia e a dignidade humana, mas também com a consolidação de nossa democracia (JÚNIOR, 2006).

Com a realização do processo de regularização de imóveis é possível fornecer ao cidadão as bases para que o mesmo possa usufruir dos direitos relacionados a uso, venda e financiamentos referentes a sua edificação.

Este trabalho apresenta-se como necessário devido a presença de novos profissionais e de alguns já antigos que trabalharam na área e que por vezes se apresenta leigo no tema e na importância do mesmo. Além do próprio cidadão local que por vezes não compreende a necessidade da observância da lei nesse respectivo aspecto.

Observando a presença de imóveis irregulares vigente em nossa comunidade torna-se essencial analisar o processo de regularização dos imóveis edificados no município, bem como as causas que envolvem a ausência de fiscalização e da ausência de interesse por parte dos moradores, afim de que possa se compreender melhor os motivos pelos quais a cidade de Barreiras se encontra nessa situação.

Considera-se necessário também observar a visão que os órgãos envolvidos e a sociedade tem sobre o processo de regularização no respectivo município, possibilitando assim identificar a interpretação dada a regularização de imóveis na cidade de Barreiras pelos atores citados.

3. OBJETIVO

Define-se como objetivo geral desse trabalho apresentar a situação atual da Regularização Imobiliária das propriedades de população de baixa renda na cidade de Barreiras, na qual se busca proporcionar aos profissionais e a sociedade uma visão e orientação para a realização do processo. E como objetivos específicos:

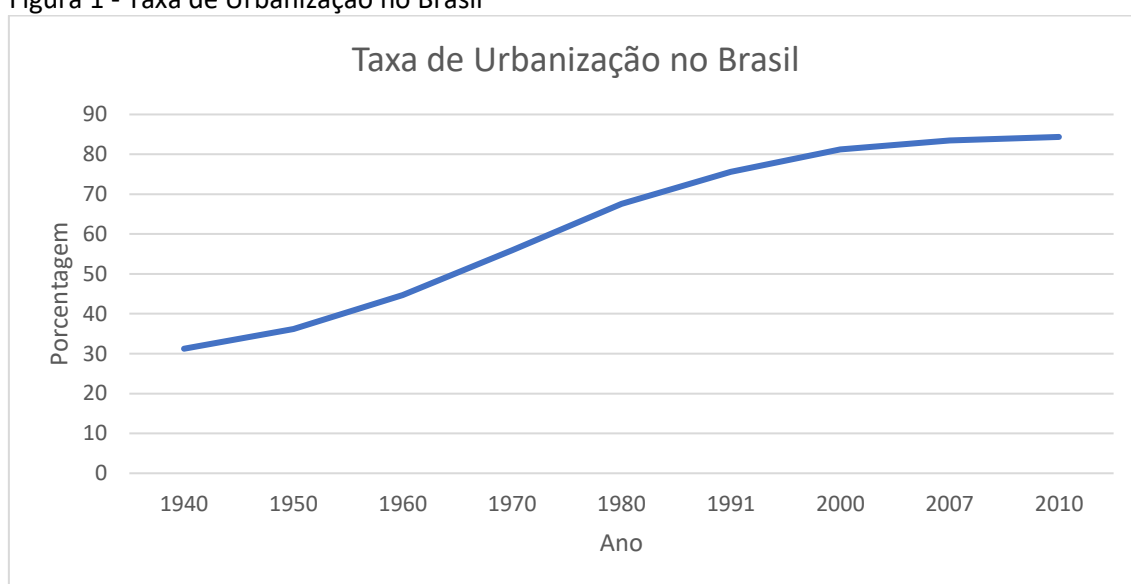
- A opinião de alguns proprietários em relação à regularização;
- A visão do órgão local responsável pelo processo de regularização, incluindo os pontos relevantes para tal processo;
- O processo e etapas necessárias para regularização de obras a serem executadas;
- O processo e etapas necessárias para regularização de imóvel concluído.

4. REVISÃO DE LITERATURA

4.1 A Evolução Urbana Nacional e da Cidade de Barreiras

Com a evolução tecnológica e industrial as cidades do mundo sofreram o chamado êxodo rural, tendo hoje como grande característica a massiva concentração de suas populações morando na área urbana de suas respectivas cidades. Assim, o Brasil também se assemelha nesse aspecto, tendo, segundo o Censo de 2010, 84,4% de sua população residente em território urbano, como demonstrado na Figura 1 (IBGE, 2010).

Figura 1 - Taxa de Urbanização no Brasil



Fonte: (Fonte: IBGE, Censo Demográfico 1940-2010)

O Brasil teve um crescente populacional na área urbana a partir do início do século XX, quando os centros comerciais começaram a receber grandes contingentes populacionais. Porém, esse crescimento se demonstrava modesto até a metade do século XX, de modo que as cidades demonstraram um salto de 10% para 30% de sua população urbana. Com a melhora nas condições de vida, a população brasileira obteve um crescimento significativo, assim como a população urbana (ZORRAQUINO, 2006). Com isto evidencia-se a crescente desmedida das cidades, gerando diversos problemas sociais.

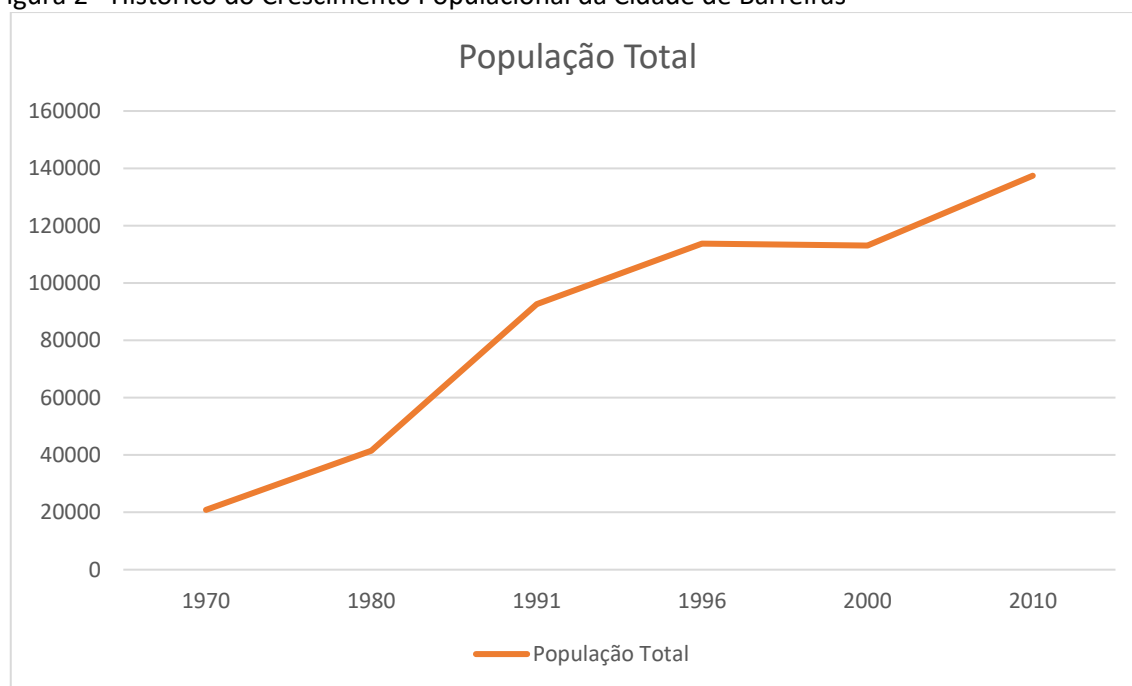
Analisando regionalmente a área que se situa a cidade de Barreiras – BA, observa-se que peculiarmente, a região nordeste teve seu crescimento inicial marcado pela exploração do solo e suas riquezas desde a época colonial. Porém, devido a fatores naturais a região sofreu com a emigração de sua população, e a baixa taxa de crescimento urbano

(ZORRAQUINO, 2006). Atualmente, através do IBGE 2010, constatou-se que o Nordeste do país abriga cerca de 27,8% da população brasileira, é a segunda região mais populosa e também a região menos urbanizada com apenas 73,1% de sua população residindo nas regiões urbanas.

A cidade de Barreiras, assim como o restante do Nordeste, acompanhou o ciclo migratório devido ao fator agropecuário, o primeiro em 1870 com a extração da borracha da mangabeira. O segundo, no final da década de 1950, com a chegada do Departamento Nacional de Obras Contra a Seca - DNOCS para abrir a estrada Fortaleza/Brasília. O terceiro em 1970 quando com a chegada do 4º Batalhão de Engenharia de Construção para construção da estrada Brasília/Ibotirama. Na década de 1980, o quarto ciclo foi um grande marco na história, na economia e cultura do município, com a vinda de agricultores do sul do país para implantar a cultura da soja transformando a Região Oeste na nova fronteira agrícola do Brasil (MONDARDO, 2010).

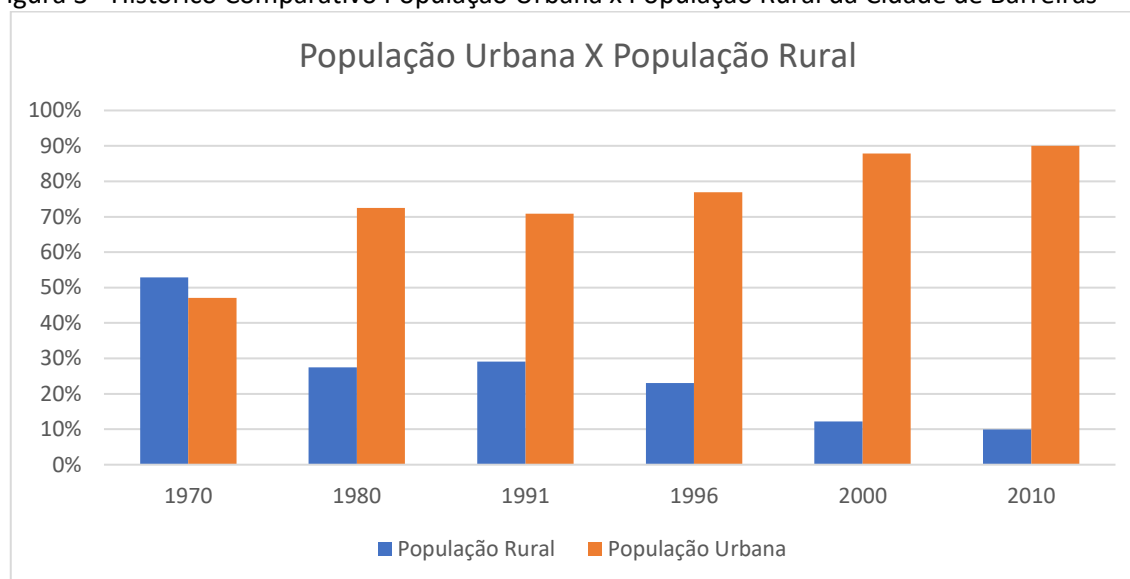
Com a evolução das técnicas agrícolas e a oferta de terras baratas, novos agricultores se deslocaram para este município tornando-o um polo do agronegócio. Com isto foram se instalando grandes empresas, universidades e faculdades o que gerou um salto urbanístico a cidade como observado na Figura 2 e Figura 3 .

Figura 2 - Histórico do Crescimento Populacional da Cidade de Barreiras



Fonte: (IBGE, 2010)

Figura 3 - Histórico Comparativo População Urbana x População Rural da Cidade de Barreiras



Fonte: (IBGE, 2010)

Percebe-se que as cidades brasileiras em geral sofreram com esse abrupto crescimento populacional urbano, não tendo condições assim de crescer de forma organizada e sustentável. Com isto parte dessa população se viu obrigada a povoar as periferias de modo aglomerado em busca de um lugar para si e suas famílias, com um mínimo de dignidade.

4.2 Legislação Atual Respeito à Regularização de Imóveis

4.2.1 Constituição

Até a homologação da Constituição de 1988 o país se apresentava sem uma política habitacional efetiva a população que já tinha quase 80% dela presente no âmbito urbano. Com isto, problemas urbanísticos se evidenciavam com a ocupação de terrenos de forma irregular e ilegal, proporcionando assim diversos problemas sociais, como citado anteriormente.

Com a efetivação do Capítulo II da Constituição foi desenvolvido os artigos referentes a Política Urbana, com isto pode-se então criar instrumentos básicos para política de desenvolvimento e de expansão urbana.

Para o combate aos visíveis problemas urbanos presente nas cidades brasileiras foi criado em 2001 o Ministério das Cidades, com a função de planejar e criar artifícios que combatessem a desigualdade social, transformar as cidades em espaços humanizados e levar a população o direito de usufruir igualmente dos recursos disponibilizados por ela (ARRUDA, 2011).

Os problemas que as cidades apresentavam eram cada vez maiores, dificultando assim a garantia dos direitos dos cidadãos. O que evidenciava a necessidade de uma política urbana específica para cada canto do país.

Com criação da Lei Federal 10.257/2001, a moradia tornou-se um direito ao cidadão brasileiro. Com ela foi possível regulamentar os artigos referentes ao direito de moradia presente na constituição, onde, respectivamente no artigo 182, torna a política urbana de responsabilidade dos municípios, tendo estes a responsabilidade de desenvolver seus respectivos Plano Diretor Urbano e a partir dele fazer com que todos os imóveis cumpram sua função social através normas de ordem pública e interesse social que regulem o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. (CARVALHO e ROSSBACH, 2010).

4.2.2 Instrumentos de Planejamento Urbano

Com a efetivação do Estatuto da Cidade pôde-se criar instrumentos que tornasse possível a organização das cidades, além de garantir ao cidadão base legal para cobrar seus respectivos municípios políticas de planejamento urbano.

No art. 40, parágrafo 1º, e 41 do Estatuto da Cidade são propostos que:

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1o O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2o O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

- I – Com mais de vinte mil habitantes;
 - II – Integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;
 - III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no 4º do art. 182 da Constituição Federal;
 - IV – Integrantes de áreas de especial interesse turístico;
 - V – Inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.
- (BRASIL, 1988)

Com isto, o Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) define as diretrizes que devem ser seguidas pelo Município ao elaborar sua política urbana, todas elas voltadas para garantir cidades justas, em que todos, pobres e ricos, desfrutem dos benefícios da urbanização. Vale ressaltar que o mesmo garante as cidades o direito de desenvolver de forma independente, apenas por meio de sua respectiva população e representantes, o desenvolvimento de seu Plano Diretor.

O Plano Diretor Urbano, desenvolvido com a participação da população e com o acompanhamento técnico de profissionais, segue a essência de garantia de bem-estar aos habitantes das cidades, o que está claramente presente na Constituição. A partir dele foi desenvolvido instrumentos para o desenvolvimento urbano, tais como: Plano Diretor Estratégico, os Planos Regionais e de Bairro, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e o Código de Obras. Logo, a partir destas disposições constitucional e infraconstitucional, a função social da propriedade urbana só passa a ser efetivada quando existe o atendimento às exigências fundamentais de uma política pública urbana, que deve estar explícita no Plano Diretor, instrumento essencial para a execução desses fins.

O Plano Diretor tem como função a fixação de regras fundamentais de ordenamento urbano, constituindo verdadeiro instrumento básico da política de desenvolvimento do município, tendo como principal objetivo balizar a atuação do poder público e da iniciativa privada na construção dos espaços urbano e rural na oferta dos serviços públicos essenciais, visando propiciar melhor condição de vida para a população. Organizando assim o crescimento e o funcionamento da cidade, para garantir a todos os cidadãos do município um lugar adequado para morar, trabalhar e viver com dignidade (VASCONCELOS e MESSIAS, 2014).

O Código de obras, um dos itens fundamentais no PDU, é o conjunto de leis locais, aprovadas pelo município, que dispõe de normas técnicas e procedimentos mínimos necessários para diversos tipos construção a serem executadas no solo da cidade. A partir deste, é possível a prefeitura local, um maior controle sobre as edificações e seus respectivos entornos, garantindo assim a segurança e a salubridade das construções.

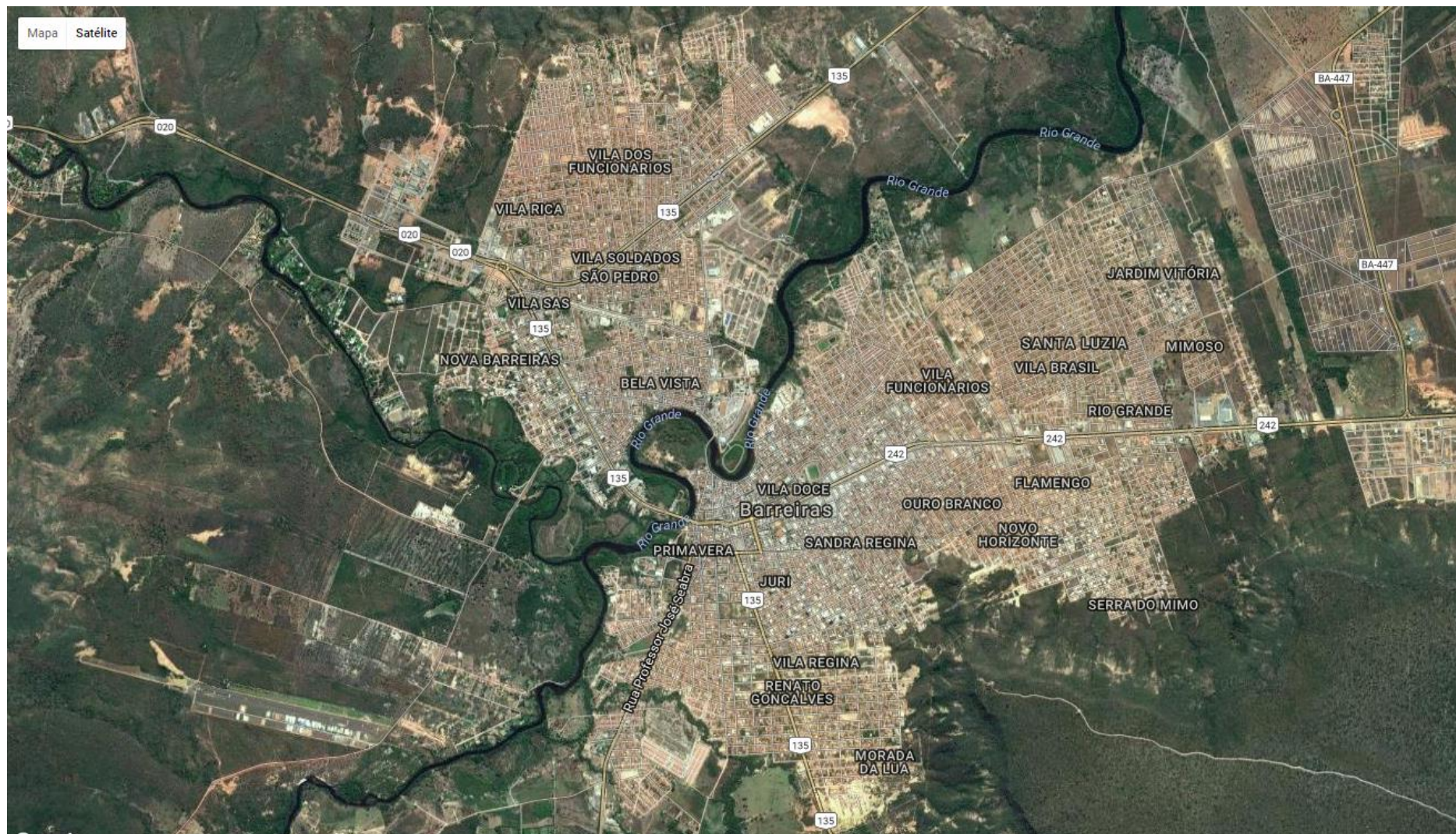
As diretrizes presentes no Código de Obras devem estar em harmonia com os outros instrumentos urbanísticos presente no PDU municipal. Ali também estão definidos os procedimentos para aprovação dos projetos, licenças para execução das obras, metodologia para fiscalização da execução destas obras e aplicação de eventuais penalidades no caso de descumprimento da lei.

4.3 A Cidade de Barreiras/BA e suas características

4.3.1 Histórico do Município

Barreiras é um município brasileiro do estado da Bahia. Sendo o município mais populoso da Região Oeste, o décimo primeiro da Bahia e o décimo nono entre os municípios mais populosos do interior do Nordeste. Localizada no Extremo Oeste da Bahia, a cidade é cortada pelo Rio Grande, como visto na Figura 4, principal afluente da margem esquerda do Rio São Francisco, e é atravessada por três rodovias federais, a BR 020, a BR 135 e a BR 242 tornando-a o principal entroncamento rodoviário da região (IBGE, 2016).

Figura 4 - Foto satélite da cidade de Barreiras-Ba.



Fonte: (GOOGLE, 2017)

O município é conhecido por ser um polo de referência na região devido a seu forte agronegócio, a presença do Hospital do Oeste, suas Universidades e Faculdades, além dos seus conhecidos pontos turísticos.

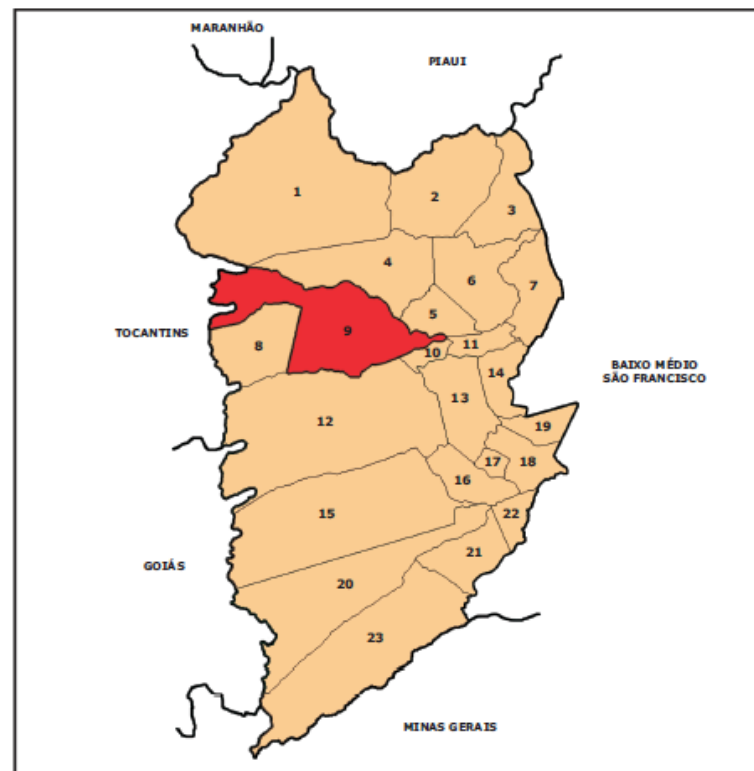
O município de Barreiras se encontra situado a cerca de 880 quilômetros de distância da capital baiana, Salvador, e a 598 km da capital do país, Brasília, fazendo fronteira com os municípios de Luís Eduardo Magalhães, São Desiderio, Cristópolis, Angical, Riachão das Neves, Formosa do Rio Preto, Novo Jardim (TO) e Ponte Alta do Bom Jesus (TO), como apresenta a Figura 5 (IBGE, 2010).

Figura 5 - Mapa das regiões econômicas da Bahia.



REGIÕES ECONÔMICAS DA BAHIA

- | | |
|------------------------------------|------------------------------|
| 1 REGIÃO METROPOLITANA DE SALVADOR | 9 PIEMONTE DA DIAMANTINA |
| 2 LITORAL NORTE | 10 IRECÊ |
| 3 RECÔNCAVO SUL | 11 CHAPADA DIAMANTINA |
| 4 LITORAL SUL | 12 SERRA GERAL |
| 5 EXTREMO SUL | 13 MÉDIO SÃO FRANCISCO |
| 6 SUDOESTE | 14 BAIXO MÉDIO SÃO FRANCISCO |
| 7 PARAGUAÇU | 15 OESTE |
| 8 NORDESTE | |



REGIÃO OESTE

- | | | |
|--------------------------|----------------------------|------------------------|
| 1 FORMOSA DO RIO PRETO | 9 BARREIRAS | 17 CANÁPOLIS |
| 2 SANTA RITA DE CÁSSIA | 10 CATOLÂNDIA | 18 SANTANA |
| 3 MANSIDÃO | 11 CRISTÓPOLIS | 19 SERRA DOURADA |
| 4 RIACHÃO DAS NEVES | 12 SÃO DESIDÉRIO | 20 JABORANDI |
| 5 ANGICAL | 13 BAIANÓPOLIS | 21 CORIBE |
| 6 COTEGIPE | 14 TABOCCAS DO BREJO VELHO | 22 SÃO FÉLIX DO CORIBE |
| 7 WANDERLEY | 15 CORRENTINA | 23 COCOS |
| 8 LUÍS EDUARDO MAGALHÃES | 16 SANTA MARIA DA VITÓRIA | |

Fonte: (BARREIRAS, 2004b)

Os registros históricos descrevem que sua formação se originou às margens do Rio Grande, e de início era chamada de São João de Barreiras. Este local servia de apoio para embarque e desembarque de mercadorias que eram transportadas pelo eixo Goiás-Piauí. A cidade teve sua povoação motivada pela economia local e uma forte imigração deu origem à cidade por volta do ano de 1891 (GAZETA DO OESTE, 2016).

4.3.2 População, Economia, Desenvolvimento.

Segundo dados do IBGE (2016), com uma população de mais de 150 mil habitantes, a cidade de Barreiras possui uma área de 7.538,152 km².

A cidade é o principal centro urbano, político, educacional, tecnológico, econômico, turístico e cultural da região oeste da Bahia. Barreiras é uma das cidades mais importantes que compõem a maior região agrícola do Nordeste, além da agricultura irrigada familiar presente no município, com destaque para a produção de frutas. Além dessas potencialidades, pode-se perceber também intensa atividade comercial abastecendo toda região num raio de 300 km (IBGE, 2010).

4.3.3 Desenvolvimento urbano e Políticas Urbanas

Os primeiros registros da cidade de Barreiras demonstram que seu início ocorreu a partir da ocupação em volta das margens do Rio Grande, e posteriormente, com a travessia das rodovias federais, essa ocupação foi se concentrando às suas margens. Com os ciclos migratórios ocorridos nos últimos anos a cidade se expandiu abruptamente gerando problemas sociais relacionados à habitação.

A partir da promulgação da Lei Orgânica Municipal em 04/1990 (BARREIRAS, 1990), em que se determina ao município a elaboração e execução do Plano Diretor, inicia-se o desenvolvimento da expansão urbana da cidade. Com isto, em 2004 foi instituído o primeiro Plano Diretor Urbano municipal. A partir deste marco a cidade começou a ser moldada conforme as necessidades vistas naquela época. No entanto, este PDU mostrou-se insuficiente para a estrutura que a cidade a cada dia exige, tendo assim em 2015 a proposta para elaboração de um novo PDU, este no momento em fase de criação.

Com base na Lei 1158/2015 (BARREIRAS, 2015), a prefeitura criou o Conselho Municipal da Cidade de Barreiras, um órgão colegiado de caráter consultivo, deliberativo e

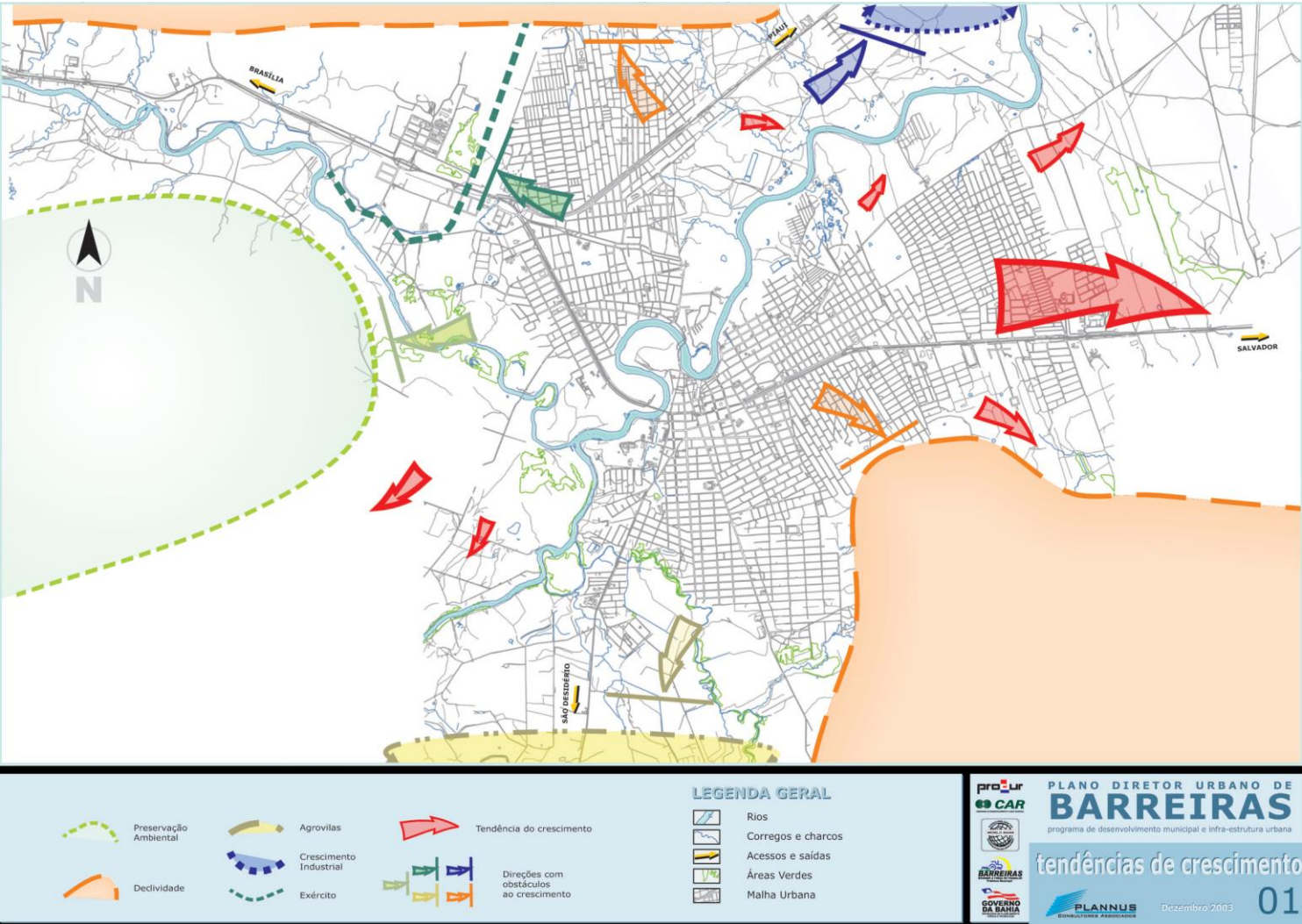
propositivo, que tem por objetivo auxiliar as políticas de planejamento, ampliação urbana, gestão do uso do solo, habitação e outros serviços voltados ao desenvolvimento econômico e socioambiental do município.

Com base no PDU (2004), a cidade estipulou o crescimento esperado nas diversas regiões do município:

- Vetor leste: Maior direção de crescimento esperada, seguindo às margens da BR-242 sentido Salvador, com limitação devida construção do anel rodoviário e lei do perímetro urbano;
- Área Central: Esperado um desenvolvimento comercial, principalmente às margens da rodovia;
- Vetor Nordeste: Expansão limitada devido presença do Distrito Industrial e suas aversões à qualidade de vida oferecida. Expansão deveria ser contida com ferramentas públicas;
- Vetor Norte e Sudeste: Expansão limitada pela geografia do espaço;
- Vetor Oeste: Expansão limitada devido presença do 4º Batalhão de Engenharia e Construção e devidos à existência de áreas ambientais protegidas por lei ao longo das margens do Rio de Ondas;
- Vetor Sul: Expansão limitada devido existência de área de irrigação da CODESVASF e das áreas verdes de proteção ambiental.

Abaixo segue a Figura 6 com a representação do fluxo de crescimento da cidade de acordo com o PDU.

Figura 6 - Tendências de Crescimento



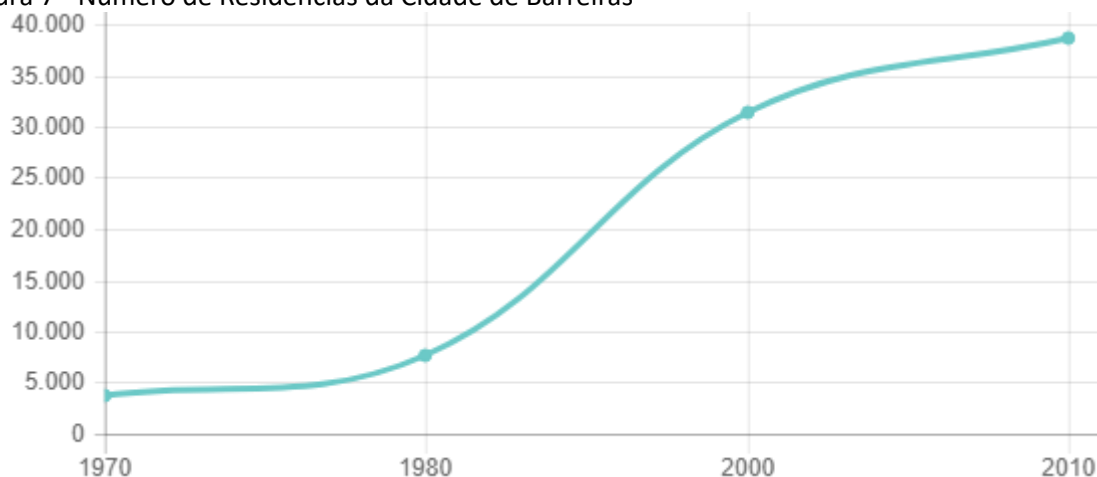
Fonte: (BARREIRAS, 2004b)

Mesmo com uma boa base legal e instrumentos para o desenvolvimento urbano de forma organizada e sustentável a cidade de Barreiras ainda sofre com o descaso por parte de sua população da utilização do seu código de obras, gerando assim diversas edificações em estado irregular.

Esse fato se apresenta tanto nas construções de baixa renda como nas de maior renda. Isto ocorre por diversos motivos, sendo o mais comum o desconhecimento das desvantagens as quais o imóvel estará sujeito. Nos casos de baixa renda são observados também os valores que envolvem a contratação de um responsável técnico habilitado e as taxas que envolvem a regularização do imóvel.

Segundo dados do IBGE(2010) a cidade de Barreiras tem cerca de 38 mil habitações, ao observamos a Figura 7 percebemos uma grande crescente nas últimas décadas, e pela Tabela 1 observa-se que a cidade ainda continua em crescente habitacional.

Figura 7 - Número de Residências da Cidade de Barreiras



Fonte: (IBGE, 2010)

Tabela 1 - Alvarás Disponibilizados pela prefeitura no ano de 2015

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE
Alvará para construção	388
Alvará para regularização	337
Alvará para demolição	68
Alvará para loteamento	1
Total de Alvarás emitidos	794
Total de Habite-se	884

Fonte: (COSTA, 2016)

4.4 Características da regularização Imobiliária no Brasil e Barreiras-BA

O processo de regularização de imóveis no Brasil vem se tornando mais necessário a cada dia, visto o empenho e as exigências demonstradas pelo governo brasileiro na busca por um desenvolvimento habitacional sustentável (PORTAL BRASIL, 2016).

Hoje cada cidade deve possuir seu respectivo PDU e neste é descrito através do código de obras os itens necessários a edificação para que o mesmo esteja de acordo com a legislação local, satisfazendo as exigências habitacionais do respectivo município. Com isto, o processo de regularização tende a possuir características específicas para cada cidade, visto que cada uma pode possuir necessidades diferentes das outras.

Porém, certos itens se mostram comuns nos PDUs das cidades, tais como, Escritura, Contrato de Gaveta, Habite-se e Certidão Negativa de Débito. Sem estes é improvável que um imóvel esteja em situação regular com a prefeitura local.

Certas cidades do Brasil tentam já flexibilizar seu processo regulatório, buscando assim proporcionar a população meios práticos de regularizar seu imóvel. Além dessas ações o governo federal por meio de uma medida provisória busca proporcionar a população de baixa renda a oportunidade de ter seu imóvel em situação regular sem custos (PORTAL BRASIL, 2016).

Hoje já se faz comum em metrópoles e cidades de maior desenvolvimento urbanístico a presença de empresas especializadas na regularização de imóveis. Dando suporte para quem deseja construir ou já construiu, tanto nas áreas jurídicas quanto na parte construtiva.

No município de Barreiras, apesar do conhecimento sobre a existência do código de obras ser perceptível por parte da população local ainda é possível observar a presença de edificações em situação irregular (COSTA, 2016). No momento, a cidade conta com os serviços voluntários da Universidade Federal da Bahia através do Projeto de Extensão das Engenharias que busca facilitar este processo de regularização a comunidade mais carente.

Além do descaso de parte da sociedade barreirense com a regularização de seus imóveis, fica também perceptível a ausência de ações por parte da prefeitura local de políticas públicas que incentivem e facilitem o processo principalmente para os cidadãos mais inexperientes, tendo estes apresentados certas dificuldades na obtenção dos documentos exigidos, visto que os itens solicitados além de exigirem financeiramente dos proprietários demanda tempo para obtenção desses documentos.

Atualmente a cidade de Barreiras conta com um programa que está sendo desenvolvido pelas secretarias municipais de Agricultura e de Meio Ambiente, com o desenvolvimento desse projeto que busca regularizar cerca de duas mil propriedades rurais (PREFEITURA MUNICIPAL DE BARREIRAS, 2017).

Até o momento não há programas dessa área para o espaço urbano, já que o município até o momento não realizou sua regularização fundiária, tendo alguns loteamentos da cidade como fruto de invasão (BRITO, 2015). Porém, os processos de regularização de imóveis possuem aval da prefeitura para serem realizados.

5. MATERIAL E MÉTODOS

A metodologia desse trabalho consiste na obtenção do parecer que a sociedade e os órgãos técnicos possuem em relação ao processo de regularização imobiliária através da realização de um questionário.

E a confecção de um manual com os documentos e tramites necessários para a realização da regularização do imóvel em fase de construção ou já finalizado através de uma pesquisa de quais itens são exigidos pelos órgãos da prefeitura da cidade de Barreiras para a realização desse processo.

5.1 Metodologia Aplicada

Para o desenvolvimento desse trabalho foi utilizado uma pesquisa de caráter descritivo na qual se buscava obter dados quantitativos com objetivo de analisar as características da população e de suas propriedades que se apresentam em estado irregular.

No caso do órgão técnico responsável foi desenvolvido a partir uma de entrevista uma declaração da Secretaria de Infraestrutura municipal, por meio de seu respectivo representante, expondo pelo seu ponto de vista a importância que a regularização imobiliária possui para a cidade.

Por fim, através dos documentos solicitados pela prefeitura e observação do código de obras municipal será exposto todas as etapas do processo para regularização dos imóveis em fase de construção ou já construídos.

5.2 População Estudada

5.2.1 Seleção para aplicação do questionário

Para o desenvolvimento da pesquisa foi selecionado a partir do Projeto de Extensão do curso de Engenharia Civil da Universidade Federal do Oeste da Bahia com título: “Regularização Imobiliária de Baixo Custo”, participantes que se dispunham, de forma voluntária, a responder o questionário apresentado.

Com esses critérios, foram selecionadas 17 pessoas para o estudo, com residências nos bairros Morada da Lua, Santa Luzia, Loteamento São Paulo e Vila Brasil para aplicação do questionário.

5.2.2 Representante da Secretaria de Infraestrutura do município

Na segunda parte do trabalho foi procurado, na prefeitura local, o advogado que atua na Secretaria de Infraestrutura e obras, serviços públicos e transporte da cidade de Barreiras-BA, e que atua diretamente na área de regularização de imóveis. Sendo este indicado o mais preparado para responder as perguntas e que por motivos de preservação da identidade do indivíduo seu nome não será usado nesse trabalho.

5.3 Procedimentos Específicos

5.3.1 Aplicação de Questionário aos Proprietários

Para primeira etapa deste trabalho foi elaborado um questionário de 15 questões (APÊNDICE A) direcionado a população descrita no item 5.2.1, onde se tem como objetivo na primeira questão analisar a renda dos participantes, nas questões 2 e 3 observar o tempo de posse e como este imóvel foi adquirido, nas questões 4 e 5 as características referentes à regularização do imóvel, as questões 6 a 9 observa-se as causas que levaram o imóvel a esse estado irregular, as questões 10 a 13 o conhecimento do proprietário acerca do tema e as questões 14 e 15 observa-se as causas que levam e impedem o morador de regularizar seu imóvel. Além das respostas obtidas por meio da escolha das opções oferecidas, foram também utilizadas para a análise do questionário as informações complementares que os participantes desejaram compartilhar.

Esse questionário foi aplicado pessoalmente, mediante o consentimento do participante em responder as perguntas de forma totalmente voluntária. Conscientizando também o indivíduo sobre as desvantagens de um imóvel irregular.

A fim de preservar a identidade do indivíduo, foi esclarecido aos participantes que seus dados pessoais não seriam divulgados nesse trabalho. Porém, podendo o mesmo solicitar posteriormente os resultados obtidos por esta pesquisa.

5.3.2 Entrevista com a Secretaria de Infraestrutura

A entrevista foi realizada mediante a solicitação de forma direta aos seus respectivos representantes, no caso um advogado da secretaria de Infraestrutura, de um

parecer baseado em questões formuladas a fim de esclarecer à importância da regularização imobiliária na cidade de Barreiras-BA pelo ponto de vista do órgão competente.

5.3.3 Processo e Etapas da Regularização de Imóveis

Através da prefeitura municipal, pela secretaria de infraestrutura, juntamente com a análise da respectiva legislação municipal, foi realizado o levantamento dos documentos solicitados e das taxas referente ao procedimento em análise neste trabalho. São observados também as diferenças presentes neste processo para imóveis em construção e os já construídos.

5.4 Análise dos dados obtidos

A partir dos dados obtidos no questionário traçamos o perfil dos proprietários, observando as características em comum destes e dos seus imóveis através da confecção de gráficos baseados nas respostas dos mesmos, obtendo assim uma visão parcial da sociedade barreirense de baixa renda quanto ao processo de regularização e qual o fator predominante que torna essas edificações irregulares segundo a legislação municipal.

A partir da declaração dos representantes legais da secretaria de infraestrutura será analisado como é considerado a regularização de imóveis pelo ponto de vista do governo municipal. Observando quais os fatores levantados pela entidade para demonstrar a importância desse processo.

Enfim, com a lista de documentos necessários para a regularização desenvolvemos as etapas e processos necessários que o proprietário e profissionais habilitados necessitam se submeter, examinando onde e como conseguir cada item e as dificuldades comuns que se apresentam nesse procedimento.

6. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Nesse capítulo serão apresentados os resultados obtidos através da aplicação dos métodos já citados anteriormente. Em seguida será realizada a análise das respostas obtidas mediante a aplicação do questionário, a realização da entrevista e observação dos documentos relacionados a regularização de imóveis.

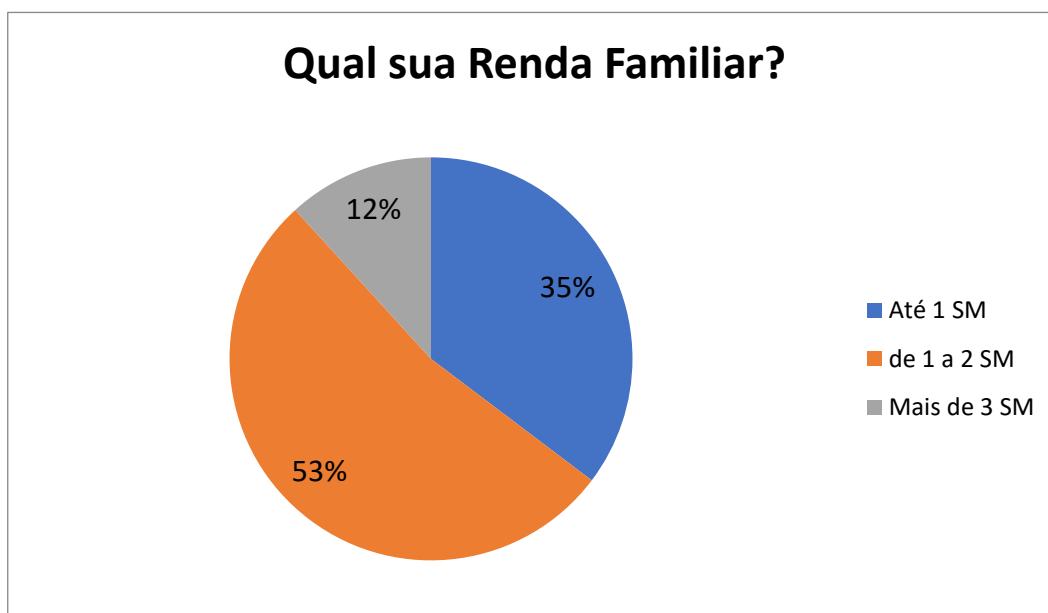
6.1 Análise do Questionário

O questionário foi aplicado aos moradores de baixa renda da cidade de Barreiras. Todos possuíam em comum a ausência da regularização de seus imóveis. Como citado no item 5.2.1.

6.1.1 Renda Familiar

Ao analisarmos a Figura 8, referente a renda familiar, observamos que a maioria dos integrantes da pesquisa possuem no máximo 2 salários mínimos (SM) como renda, o que confirma a amostra estudada como um público de baixa renda (RODRIGO, 2016).

Figura 8 - Valor da Renda Familiar

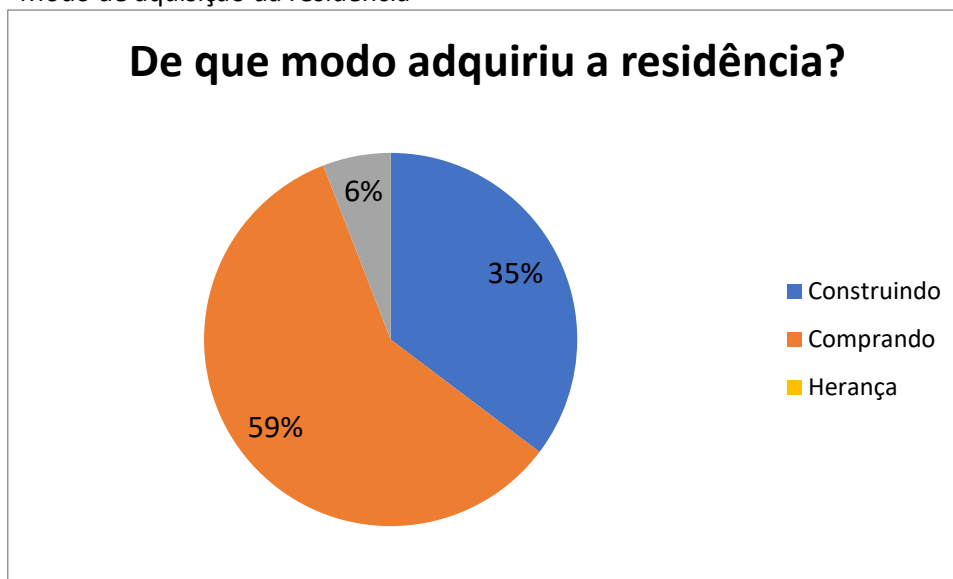


Fonte: Autor

6.1.2 Modo de Aquisição da Residência

A Figura 9 demonstra que a maioria das residências analisadas foram obtidas por meio da compra, tendo em poucos casos a reforma ou ampliação do imóvel. Os que construíram suas casas também adquiriram os seus lotes por meio da compra, tendo apenas um caso sendo fruto de doação.

Figura 9 - Modo de aquisição da residência



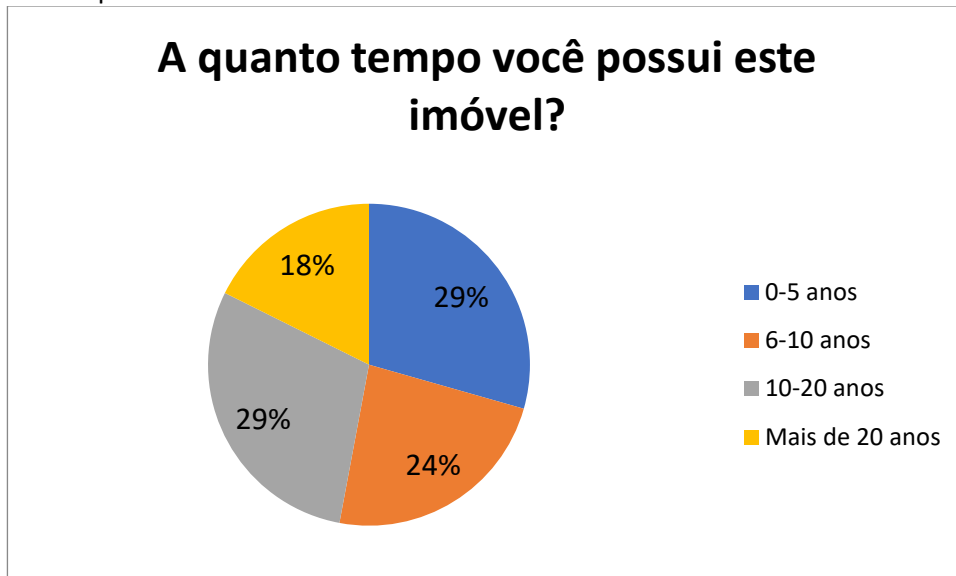
Fonte: Autor

Mesmo com a baixa renda familiar confirma-se aqui a visão de que para muitas famílias o bem mais importante é a sua residência, sendo adquirido por meio da compra ou construindo-a, a obtenção da casa própria é uma das grandes realizações para qualquer cidadão.

6.1.3 Tempo de posse do Imóvel

O tempo de posse dos imóveis por seus respectivos proprietários varia muito, como mostra a Figura 10, dando uma maior heterogeneidade a nossa amostra estudada. A aquisição da casa própria tem sido um objetivo constante ao longo pelas as famílias.

Figura 10 - Tempo de Posse do Imóvel



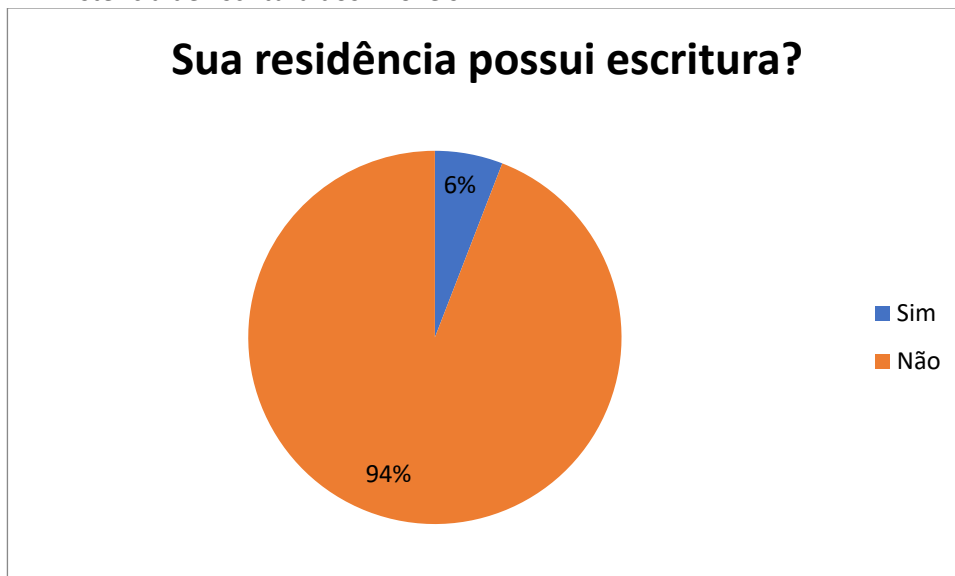
Fonte: Autor

Observa-se também um considerável número de residências adquiridas nos últimos 10 anos, esse fato pode ser associado ao maior poder de compra da população brasileira e também ao fato de que muitos desses imóveis por estar em situação irregular possuem seu valor de venda bem abaixo do preço de mercado.

6.1.4 Escritura

A maioria das casas observadas demonstraram não possuir escritura, vide Figura 11, na maioria dos casos o participante afirmou possuir apenas o contrato de compra e venda. Isso se explica devido o município não ter sido totalmente mapeado pela prefeitura até o presente momento (BRITO, 2015), tendo os bairros dos participantes terem sido fruto de invasões ou usucapião, o que justifica a ausência de escritura da maioria das residências.

Figura 11 - Existência de Escritura dos Imóveis



Fonte: Autor

Apesar de apenas uma resposta ter sido positiva, foi observado que em alguns casos a prefeitura emitiu escrituras para alguns imóveis. Nos outros casos estudados foi argumentado pelos moradores que a emissão de uma escritura para o respectivo imóvel do proprietário estaria custando um valor acima das condições financeiras dos mesmos.

6.1.5 Habite-se

Como a maioria dos imóveis não apresentam escritura, tendo também como principal meio de aquisição a sua compra sem todos documentos necessários, já se era esperado a ausência do Habite-se na maioria delas, o que foi comprovado quando se questionou ao participante a existência do habite-se de sua residência e tendo "não" como resposta por todos.

O Habite-se apresenta-se como um dos fatores principais para a regularização dos imóveis. Isto também é justificado visto que a população estudada tinha como característica a ausência da regularização do seu imóvel.

6.1.6 Elaboração do Projeto Arquitetônico

Todas as residências que foram construídas pelos atuais proprietários foram concebidas sem a elaboração de um projeto arquitetônico. É fato de que é um costume comum da população de baixa renda a edificação de seus imóveis sem uma elaboração

prévia de um projeto arquitetônico (COSTA, 2016), o que propicia a esses imóveis irregularidades e vícios construtivos devido a uma ausência de planejamento preliminar.

6.1.7 Acompanhamento Profissional

Como já observado nos itens anteriores referentes ao questionário, às residências construídas demonstram características de construções feitas de modo irregular, o que torna o fato de nenhuma ter possuído acompanhamento profissional credível.

Ao responderem essa pergunta muitos alegaram terem se utilizado apenas do acompanhamento de um pedreiro. Apesar de que, este profissional, por vezes, possuir uma considerável experiência no ramo, ele não possui respaldo legal para se responsabilizar pela execução de uma obra.

Sendo assim, as casas observadas apresentaram baixa qualidade de construção que podem comprometer além da segurança estrutural a vida útil do imóvel.

6.1.8 Motivo da Ausência da contratação de um Profissional

Ao se perguntar o principal motivo para a não contratação de um profissional habilitado para acompanhamento da obra a resposta quase que sempre vinha juntando as duas opções. De início, afirmando a ideia de que não havia necessidade, sendo seguido posteriormente pela opção do custo.

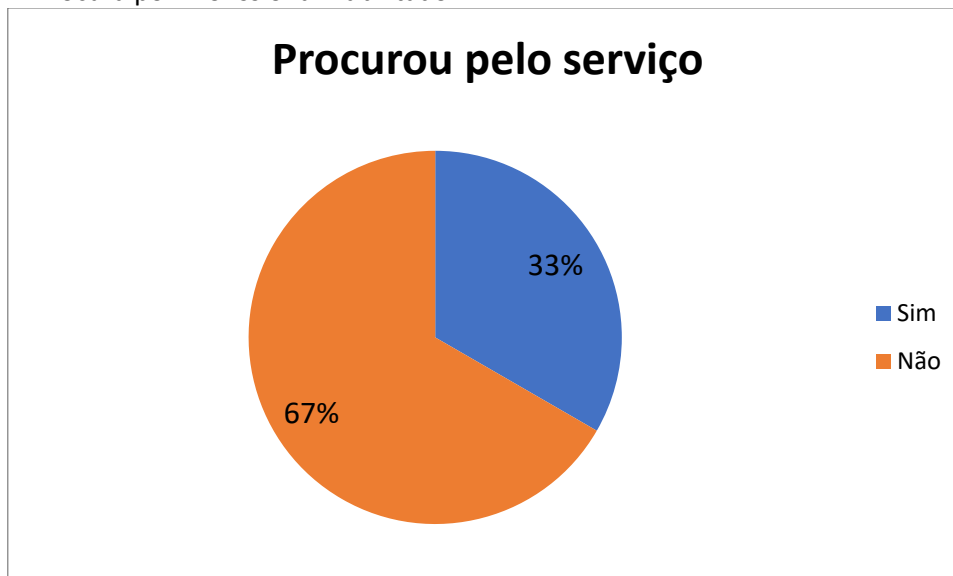
Visto que as construções se caracterizam por serem casas residenciais de pequeno porte, os proprietários não sentiram a necessidade da contratação de um profissional habilitado.

Como descrito no tópico 6.1.1, as famílias participantes do estudo possuem uma renda baixa, o que os restringe, por vezes, do acompanhamento de um engenheiro ou arquiteto, visto que na concepção dos proprietários é necessário um investimento considerável para se obter os serviços destes profissionais.

6.1.9 Procura por Profissional Habilitado

Ao serem questionados se houve a procura por um profissional para acompanhamento da obra mais da metade dos participantes assumiu não ter pesquisado pelo serviço, como demonstra a Figura 12.

Figura 12 - Procura por Profissional Habilitado



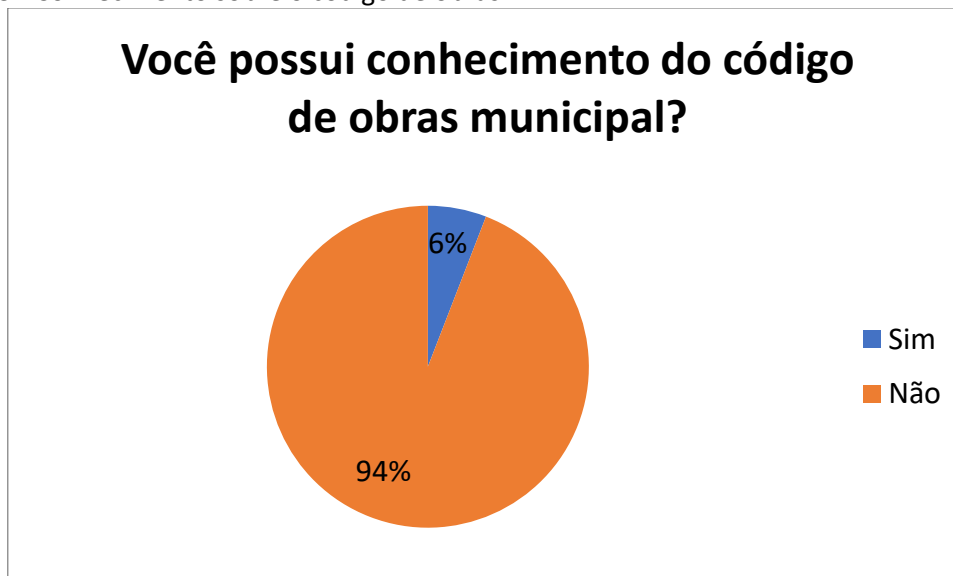
Fonte: Autor

Com isto, pressupõe-se que os moradores que construíram suas residências supõem que o respectivo serviço de um profissional da área requer um considerável investimento. É fato de que pela importância da profissão e as taxas relacionadas aos valores da prestação de serviço de um engenheiro, o custo de sua contratação é de certo modo inviável para famílias com porte financeiro mais limitado, o que justifica também o grupo daqueles que procuraram e se abstiveram da contratação do serviço.

6.1.10 Conhecimento do código de obras

Foi verificado também por essa pesquisa se os participantes possuíam conhecimento sobre a existência do código de obras municipal. Pela análise da Figura 13 fica perceptível que a existência desse instrumento é sabida por poucos.

Figura 13 - Conhecimento sobre o código de obras



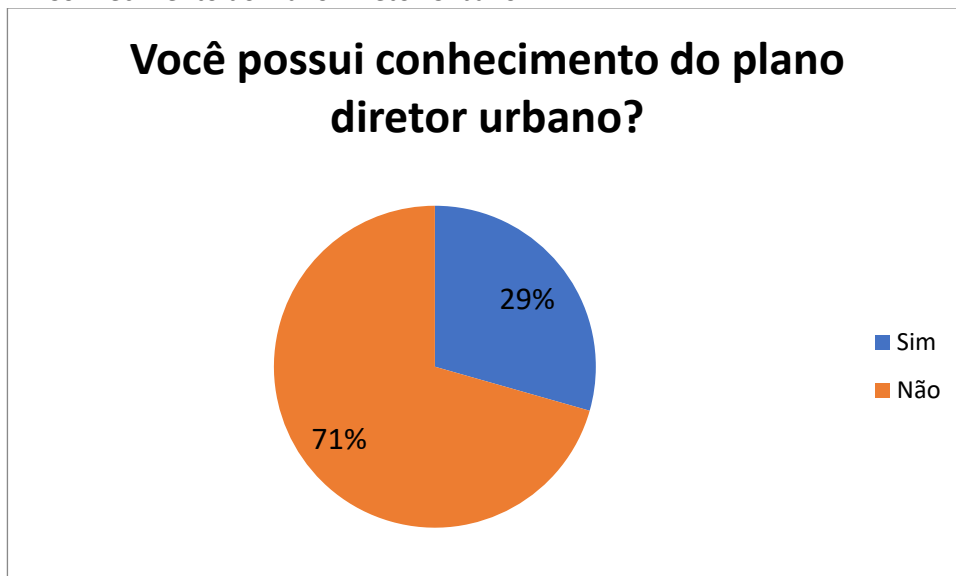
Fonte: Autor

Apesar da Lei 648/2004, referente ao código de obras, ter sido instituída há mais de dez anos o conhecimento da existência dela é rara entre os cidadãos leigos em relação a área da construção civil, também em razão de que atualmente ainda não existe uma fiscalização rígida da prefeitura local com relação a essas obras de menor porte o que faz com que a lei seja descumprida por parte da população.

6.1.11 Conhecimento do Plano Diretor Urbano

O Plano Diretor, pelo que demonstra a Figura 14, é de maior conhecimento pelos participantes do que o código de obras, apesar de ainda assim ser desconhecido pela maior parte dos moradores.

Figura 14 - Conhecimento do Plano Diretor Urbano



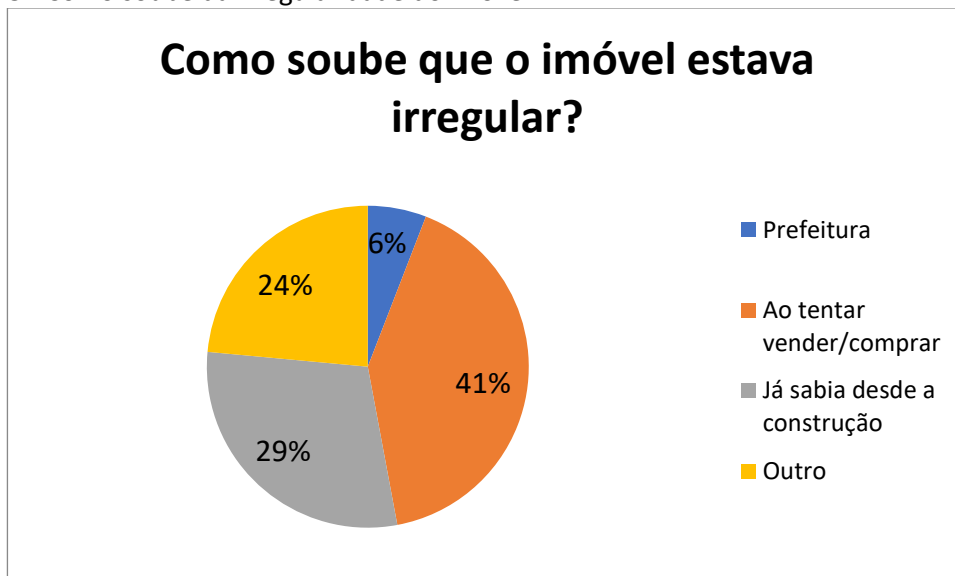
Fonte: Autor

Devido a reformulação do atual PDU de Barreiras, houve anúncios por parte da prefeitura de reuniões com o fim de debater as novas diretrizes desse plano, com isto parte da população obteve conhecimento a cerca desse instrumento. Ainda assim, fica evidente de que boa parte da população mais carente não está a par desse mecanismo de planejamento municipal.

6.1.12 Conhecimento da irregularidade do imóvel

Apesar da ausência da observância da lei, é notório saber dos proprietários a irregularidade de seus imóveis. Pela observação da Figura 15 é identificado várias causas pelas quais os participantes souberam da situação do seu imóvel.

Figura 15 - Como soube da irregularidade do imóvel



Fonte: Autor

Devido à ausência de documentos referentes ao imóvel no momento da compra e também ao tentar negocia-los, caracteriza a parcela dos proprietários que identificou essa situação ao tentar comprar ou vender o imóvel.

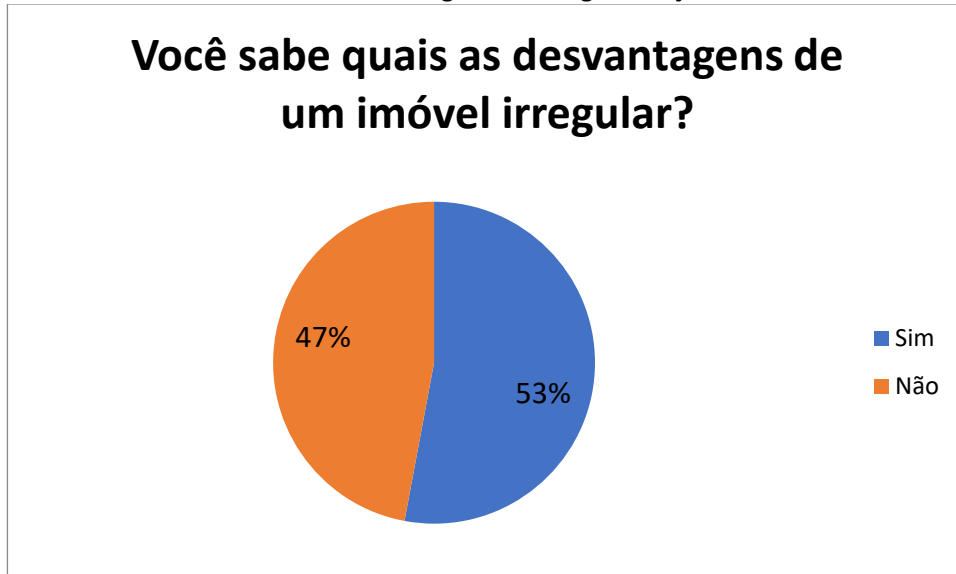
Os que construíram suas residências sem levar em consideração as observações presentes no código de obras, como já exposto aqui nos tópicos anteriores, já possuíam assim a noção de que seu imóvel se encontrava nesse estado.

As outras respostas obtidas, quase em sua totalidade, afirmavam que devido os terrenos adquiridos terem sido fruto de invasões já era sabido então da sua situação irregular.

6.1.13 Desvantagens do imóvel irregular

Foi observado também se os participantes tinham conhecimento sobre as possíveis desvantagens às quais o imóvel e seu proprietário estavam submetidos devido à situação irregular do mesmo, pela Figura 16 observamos que o resultado obtido demonstra que pouco mais da metade dos entrevistados possuíam certa noção disso.

Figura 16 - Conhecimento sobre as desvantagens da irregularização



Fonte: Autor

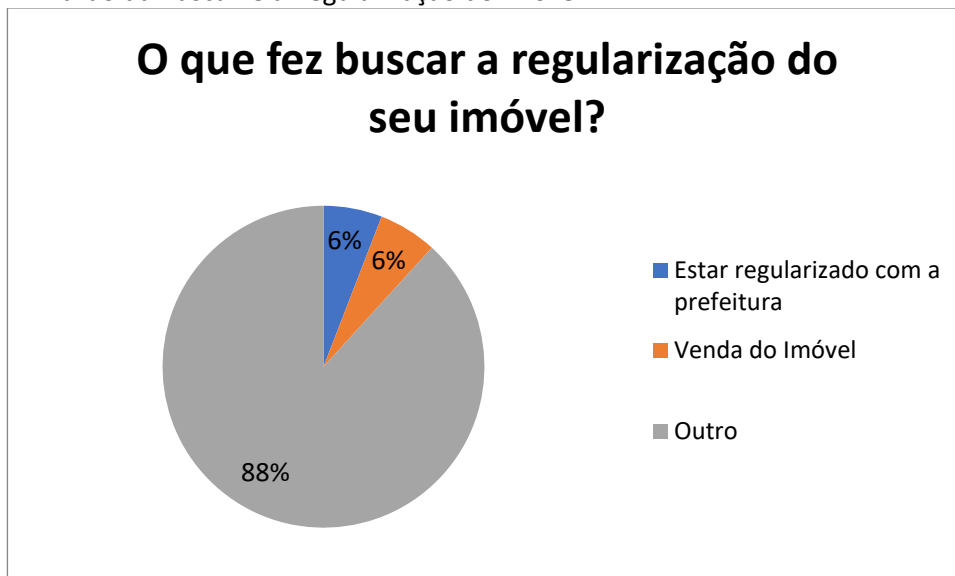
Um dos exemplos mais citados é que o valor do IPTU de uma casa irregular é maior do que uma regularizada. Também foram citados a desvalorização do imóvel e as possíveis multas que a prefeitura poderia aplicar ao proprietário.

Nessa parte do questionário foi exposto aos entrevistados as outras desvantagens provenientes da posse de um imóvel irregular, o que acabou trazendo também a curiosidade do público a respeito do resultado dessa pesquisa.

6.1.14 Busca pela regularização

Como os indivíduos selecionados participaram do projeto de extensão com o fim de se obter a regularização dos imóveis, foi perguntado aos proprietários qual o motivo pelo qual estes procuraram a regularização do seu imóvel, pela Figura 17 fica demonstrado que as causas citadas foram diversas.

Figura 17 - Razão da Busca Pela Regularização do Imóvel



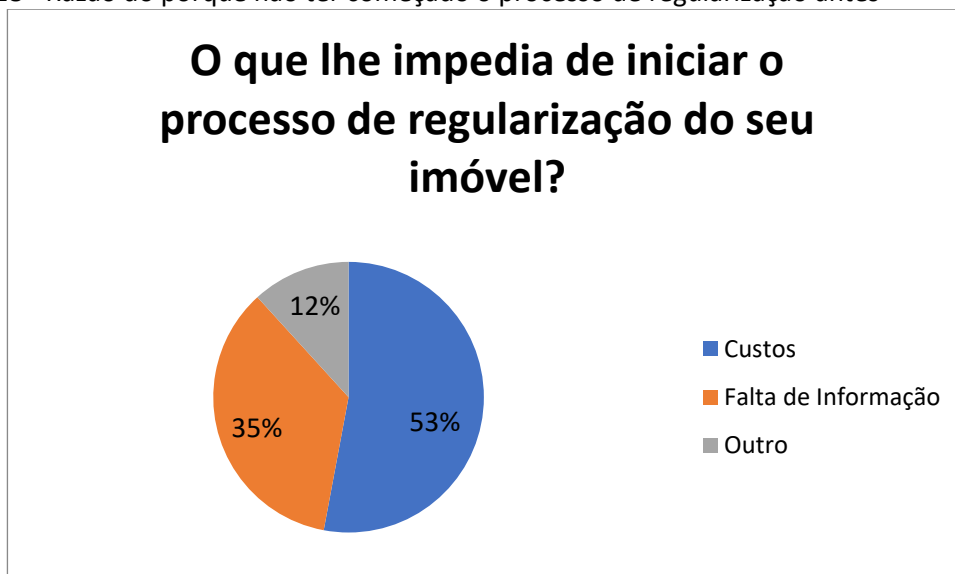
Fonte: Autor

Foram citados pelos participantes motivos como: medo de perder o imóvel futuramente, segurança jurídica do mesmo, estar apto a usufruir dos benefícios do imóvel regularizado e aproveitar a oportunidade cedida pelo projeto.

6.1.15 O porquê de não regularizar anteriormente

Finalizando o questionário, foi perguntado aos entrevistados o porquê de não ter começado o processo de regularização antes. A Figura 18 expõe os principais motivos que foram afirmados.

Figura 18 - Razão do porquê não ter começado o processo de regularização antes



Fonte: Autor

A resposta quase que imediata dos participantes foi o custo, seguido muitas vezes da segunda opção referente a falta de conhecimento. Como a população estudada possui como umas características estar presente no grupo de classe econômica mais baixa, além de alguns demonstrarem também não possuírem tanta instrução na área referente a legislação municipal, se torna compreensível as afirmativas coletadas por essa questão.

Um dos pontos levantados também por parte dos que participaram da pesquisa foi as promessas eleitorais provenientes dos últimos prefeitos a respeito da regularização dos seus imóveis.

6.1.16 Análise e Discussão dos Resultados Obtidos pelo Questionário

Através das respostas obtidas na aplicação do questionário foi possível obter as características comuns da amostra estudada bem como dos seus imóveis que se apresentam em estado irregular, além de alcançar o objetivo descrito no trabalho de observar o ponto de vista da população acerca do tema aqui estudado.

Os indivíduos que fizeram parte desse estudo demonstraram, como mostra o item 6.1.1, que fazem parte da classe econômica mais baixa, possuindo também em sua maioria um nível de instrução acerca dos aspectos legais limitado. A população aqui estudada demonstra não possuir suporte por parte da prefeitura a respeito dos direitos e deveres relativos à sua propriedade, tornando-os vulneráveis juridicamente.

Observando os tópicos relativos a regularização do imóvel, foi constatado que os moradores possuíam certo desinteresse em regularizar seus imóveis até a oportunidade gerada pelo projeto de extensão das engenharias já aqui citado. Como também já descrito anteriormente nesse trabalho, a ausência da fiscalização da prefeitura acomodou os cidadãos locais em sua ilegalidade a respeito da situação dos seus imóveis. Como a única forma punitiva percebida foi o pagamento de taxas maiores quanto ao IPTU, isto é, sem levar em consideração que muitos também não pagam este respectivo imposto, esta penalidade não se torna motivo plausível para que a situação irregular dos imóveis mude.

Ao analisar as respostas referentes a construção do imóvel, constata-se que além da ausência do conhecimento da legislação municipal concernente a construção civil, os participantes expuseram as dificuldades financeiras que impedem a contratação dos serviços de engenharia e arquitetura. Como o poder aquisitivo dos proprietários se evidenciou baixo, a escolha por um modo mais barato de construção, tendo no máximo o

acompanhamento de um pedreiro, acabou se tornando a escolha mais viável para construção do seu imóvel. Além do fator financeiro, ficou nítido que a maioria dos entrevistados possui uma opinião pré-concebida com relação a contratação de profissionais habilitados a planejamento e execução de obras, visto que 67% dos que construíram seus imóveis nem ao menos procurou saber o valor da prestação desses serviços. Observa-se aqui novamente a ausência da fiscalização da prefeitura a cerca dessas construções, o que possibilitou a realização do levantamento dessas edificações irregulares.

Quanto ao conhecimento sobre o código de obras e do Plano Diretor Urbano, os resultados apontam um alto grau de desconhecimento a cerca desses instrumentos e do conteúdo dos mesmos. Até os que responderam positivamente não se mostraram aptos a comentar acerca do teor presente nesses documentos.

6.2 Entrevista com a Secretaria de Infraestrutura e obras Municipal

Foram elaboradas três perguntas afim de conseguir o parecer da respectiva secretaria acerca do tema estudado nesse trabalho. Com a colaboração de um dos representantes da Secretaria de Infraestrutura, um dos funcionários diretamente ligados à área de regularização, obtivemos as seguintes respostas.

I. Como a prefeitura vê o atual processo de regularização de imóveis?

O Município vê como prioridade a regularização, pois ela irá assegurar ao morador sua posse definitiva da documentação do imóvel regularizado, de acordo com a Lei. Irá possibilitar a obtenção de alvará de funcionamento àqueles que exercem ou querem exercer atividades comerciais, bem como o registro definitivo no Cartório de Registro de Imóveis.

II. Qual a importância perante a prefeitura da regularização?

O Município entende que regularizar a documentação torna-se um passo muito importante para que seu imóvel possa ser registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis para venda financiada, herança, recolher INSS, e outros.

III. A prefeitura está ciente de que muitos proprietários não possuem interesse na regularização do seu imóvel? Quais os planos para contornar esse problema?

Sim, está ciente. Porém, cumpre destacar que boa parte da população tem provocado o município requerendo a regularização dos seus lotes.

O município tem estudado bastante quais caminhos devem ser adotados para facilitar e resolver a problemática que é a regularização dos imóveis na cidade.

6.2.1 Análise da entrevista

Ao analisarmos as respostas obtidas, observamos que a prefeitura trabalha com o fim de proporcionar ao morador local a possibilidade de usufruir dos direitos que o imóvel regularizado possui.

Tendo estes a ciência de que existe o problema de imóveis em situação irregular no município, é notável que medidas, mesmo que não tão efetivas até o momento, têm sido estudadas e elaboradas com o propósito de garantir ao cidadão local e a cidade modos de se desenvolver de modo organizado de acordo com o PDU municipal.

6.3 Procedimentos para Regularização

Para a regularização de imóveis na cidade de Barreiras se faz necessário a apresentação de alguns documentos, estes podem ser divididos em documentos para a solicitação do alvará de construção e do “Habite-se”.

6.3.1 Regularização de Imóveis na fase de construção

Para os imóveis que estão na sua fase de construção é necessário antes de tudo solicitar o alvará de construção afim de que a obra obtenha o aval da prefeitura para ser construída.

Após a obtenção do alvará de construção e a finalização da construção do edifício é necessária a solicitação do “habite-se” afim de que a residência possua autorização da prefeitura para uso.

6.3.1.1 Documentos para Solicitação do Alvará de construção

Segundo a lei nº 648/2004 para solicitação do alvará de construção é necessário que se apresente os seguintes documentos na Secretaria de Infraestrutura e Obras, serviços públicos e transporte do município:

I - Requerimento com o nome, endereço, qualificação e assinatura do requerente ou do seu representante legal;

II - Localização do imóvel e natureza da obra que se pretende executar;

III - prova de quitação do imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU);

IV - Escritura registrada do imóvel ou qualquer outro documento, mesmo particular, que comprove ser o requerente proprietário do imóvel ou ainda, autorização por escrito, do proprietário, para que terceiros nele construa;

V - Prova de quitação da anotação de responsabilidade técnica (ART) do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA).

Após a liberação, o alvará de construção tem prazo de validade de 12 meses, com o término do prazo é necessário a solicitação de um novo alvará onde será pago a taxa de revalidação referente a 10% do valor da licença original.

A secretaria de infraestrutura de Barreiras disponibiliza uma lista dos documentos de forma a facilitar esta parte do processo.

- 02 vias do requerimento do proprietário;
- 01 cópia da Escritura do terreno registrada e autenticada;
- 01 cópia da certidão negativa de débitos de IPTU;
- 01 cópia do ISS (do ano corrente) do profissional do projeto e/ou execução da obra;
- 01 cópia da ART (CREA) do Engenheiro Responsável pelo Projeto e/ou Execução da Obra;
- 03 cópias do Projeto;
- Ficha Cadastral do Imóvel;
- TAC - TERMO DE COMPROMISSO PARA CONCESSÃO DE ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO

Esses documentos deverão ser preenchidos com as informações referentes ao proprietário e do responsável técnico do projeto e execução obra, sendo posteriormente

apresentados na Secretaria de infraestrutura, tendo a possibilidade de registra-los no respectivo cartório responsável.

6.3.1.1.1 Requerimento do Alvará de Construção

A prefeitura disponibiliza um modelo de requerimento para os interessados (Anexo B), sendo este preenchido com os dados do proprietário e do respectivo imóvel a ser construído.

A liberação do alvará está condicionada ao pagamento de uma taxa que varia de acordo com o tipo e tamanho da construção, como mostra a Tabela 2:

Tabela 2 - Taxas para Alvará de construção

CÓDIGO	ESPECIFICAÇÕES	R\$
1	Exame de projeto de construção em geral e fiscalização da execução, por m2 ou fração:	
1.1	até 49m2 (obra de interesse social)	Isento
1.2	de 50 m2 até 60 m2	0,5
1.3	de 61 m2 até 100 m2	0,75
1.4	de 101 m2 até 150 m2	1
1.5	de 151 m2 até 200 m2	1,5
1.6	de 201 m2 até 250 m2	2
1.7	de 251 m2 até 300 m2	2,5
1.8	de 300 m2 até 400 m2	3
1.9	acima de 400m2	3,2
1.10	Galpões (sem construções internas)	0,5
2	Exame de modificação em projeto de construção em geral, aprovado e com alvará ainda em vigor, por m2 ou fração:	
2.1	sem aumento ou com redução da área	0,25
2.2	com aumento da área aplica-se a tabela do código 01, abatendo-se os valores já pagos anteriormente	0,25
3	Fiscalização de obra de demolição, por m2	0,8
4	Cadastro de imóvel construído, para fins de averbação junto a cartório de registro de imóveis, por M2 ou fração da área total construída	1,2
5	Reconstruções, reformas e reparos, por m2	1
6	Regularização de obras m2	1
	Desmembramento Excluídas as áreas destinadas a vias e logradouros públicos e que sejam doados ao município, por m2 do projeto	
	Loteamentos Excluídas as áreas destinadas a vias e logradouros públicos e que sejam doados ao município, por M2 do projeto	
9	Qualquer obra não especificada nesta tabela, por m2 ou por metro linear	1,2

Fonte: (BARREIRAS, 2010)

6.3.1.1.2 Escritura do Terreno

A Escritura é um documento que prova um contrato ou ato jurídico firmado na presença de duas testemunhas que, para ter efeito perante terceiros, requer seu registro. Este documento pode ser obtido através do cartório municipal.

Como muitos dos terrenos de Barreiras são provenientes de invasão, muitos dos imóveis não possuem escritura, tendo estes apenas o contrato gaveta que também é admissível no processo.

6.3.1.1.3 Certidão Negativa de Débitos de IPTU

A Certidão Negativa de Débitos (CND) é um documento emitido pela receita federal cuja função é comprovar que a pessoa ou objeto (carro, imóvel, terreno, entre outros) não possui débito junto aos órgãos públicos, ou seja, que não existem ações civil, criminal ou federal com relação a essa pessoa ou objeto.

Para o processo em questão é exigido a CND referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). O Código Tributário Nacional - CTN (Lei 5.172, de 25.10.1966) rege o IPTU em seus artigos 32 a 34. Sua constitucionalidade é prevista no artigo 156, inciso I, da Carta Magna/1988. O imposto, de competência dos municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

Tendo a quitação dos débitos referentes ao IPTU comprovada essa certidão pode ser retirada gratuitamente pelo site da secretaria da fazenda da prefeitura através do link: https://barreiras.saatri.com.br/Certidao/Emitir?Pint_TipoCertidao=2&Pbol_ComMenuEsquerdo=true.

6.3.1.1.4 ISS do profissional do projeto e/ou execução da obra

O Imposto Sobre Serviço (ISS) é um imposto municipal que tem como fato gerador a prestação de serviço. Este imposto é recolhido tanto pela prestação de serviços por parte de empresas, assim como é recolhido também por profissionais autônomos devidamente cadastrados junto aos órgãos competentes.

O ISS tem valor de 2% a 5% do preço total do serviço. Esta taxa varia de acordo com o tipo e o valor do serviço prestado.

A Emissão de ISS estimativa pode ser obtida pelo site da secretaria da fazenda do município pelo link:

https://barreiras.saatri.com.br/Economico/EmitirIssEstimativa?Pbol_ComMenuEsquerdo=true.

6.3.1.1.5 ART (CREA) do Eng. Responsável pelo Projeto e/ou Execução da Obra

A Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), definida pela lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977, é um documento que define os responsáveis técnicos pela execução de obras ou prestação de serviços relativos à área tecnológica. Esta declaração atesta o contrato feito entre o profissional e seu cliente (CREA-BA, 2009). Através da ART assegura-se à sociedade que as atividades técnicas são realizadas por um profissional habilitado.

Este comprovante pode ser emitido por meio do sistema eletrônico disponibilizado pelo site do CREA-BA. A respectiva taxa referente a emissão da mesma varia de acordo com o valor da obra como descrito na tabela.

Tabela 3 - Valores da ART

OBRA OU SERVIÇO		
Faixa	CONTRATO (R\$)	(R\$)
1	até 8.000,00	81,53
2	de 8.000,01 até 15.000,00	142,68
3	acima de 15.000,00	214,82

Fonte: (CREA-BA, 2015)

6.3.1.1.6 Projeto Arquitetônico

A prefeitura requer ao solicitante do alvará 03 (três) cópias do projeto arquitetônico do imóvel a ser construído.

Esse projeto deve estar de acordo com o código de obras municipal (Lei Nº 648/2004) e são analisados em duas etapas:

- Análise prévia do projeto arquitetônico acompanhado de cópia de comprovante legal da propriedade do imóvel, onde será efetuado o empreendimento;
- Análise final. (BARREIRAS, 2004a)

Caso seja de interesse do proprietário as duas etapas poderão ser analisadas no mesmo tempo.

Para análise previa são analisados os seguintes itens:

- Nome e endereço do proprietário;
- Endereço da obra;
- Destinação da obra;
- Natureza da obra;
- Croqui de situação do lote em relação à quadra;
- Planta de situação do imóvel em escala 1:500, definindo claramente a sua localização no bairro. (BARREIRAS, 2004a)

Para análise final são requeridos os seguintes itens ao projeto arquitetônico:

- Croqui de localização do imóvel com a indicação do número do lote, lotes contíguos e dos arruamentos;
- Planta de situação na escala de 1:200 contendo as seguintes informações:
 - a) Limites do terreno com suas cotas exatas e posições de meios-fios;
 - b) Curva de nível à equidistância de 1,00 m (um metro) e indicação de árvores existentes no terreno e árvores e benfeitorias públicas e\ou de concessionários existentes no passeio;
 - c) Orientação do terreno em relação ao norte verdadeiro, delimitação da edificação no terreno, devidamente cotada, e os respectivos recuos;
 - d) Índices urbanísticos da zona: índice de utilização (IU), de ocupação (IO) e de permeabilidade do terreno (IP);
 - e) Área construída total e por pavimento, área ocupada e área do terreno;
 - f) Área construída para efeito de cálculo do índice de utilização;
 - g) Número de unidades imobiliárias especificadas por grupo de uso;
 - h) Gabarito de altura da edificação;
 - i) Indicação da fração ideal do terreno quando se tratar de empreendimento em condomínio;
 - j) Esquema geral indicando as ligações de infraestrutura.
- Planta baixa dos diversos pavimentos, na escala 1:50;

- Seções ou cortes longitudinais e transversais, na escala de 1:50, com indicação obrigatória do perfil do terreno, do meio-fio e, quando exigido, da referência de nível (RN);
- Planta de elevação de fachada. (BARREIRAS, 2004a)

Esses itens devem ser entregues acompanhados dos seguintes documentos:

- Requerimento do pleito assinado pelo proprietário ou representante legal e pelo profissional habilitado;
- Três vias dos projetos arquitetônico e complementares, com suas respectivas anotações de responsabilidade técnica (ART) assinados pelo proprietário ou representante legal do empreendimento e pelos responsáveis técnicos;
- Cópia de comprovante legal de propriedade do imóvel;
- Para a análise prévia, a ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) deverá se restringir aos projetos, devendo a ART de execução ser emitida no ato de requerimento do devido Alvará de Construção. (BARREIRAS, 2004a)

6.3.1.1.7 Ficha Cadastral do Imóvel

Para solicitação da ficha cadastral do imóvel, mais conhecida como boletim de cadastro imobiliário, é necessário a realização da revisão imobiliária por parte prefeitura.

A revisão imobiliária consiste na visita in loco de uma equipe designada pela prefeitura afim de que seja observado as características do imóvel objeto do requerimento.

Após o protocolamento dos documentos e a revisão imobiliária é então emitido o boletim de cadastro imobiliário cuja a taxa é de R\$ 38,50.

6.3.1.1.8 Termo de compromisso para concessão de alvarás de construção

O TAC é a firmação de compromisso, emitido pelo responsável pelo empreendimento, no qual o mesmo se responsabiliza em atender as diretrizes descritas pelo Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA) e pelas Normas de Segurança do Trabalho – NR18.

No anexo C é apresentado o modelo disponibilizado pela prefeitura para formulação desse documento.

6.3.1.2 Documentos para Solicitação do “Habite-se”

Segundo a lei nº 648/2004 para solicitação do “Habite-se” é necessário fazer o requerimento solicitando a vistoria da prefeitura acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Cópia do alvará de licença;
- II. Anuência do autor do projeto e do responsável pela execução da obra de que a edificação está de acordo com o projeto aprovado;
- III. Alterações do projeto quando ocorrer substituição de projeto ou modificações substanciais que impliquem em aumento de área construída total e de cada unidade imobiliária, alteração nos projetos complementares e estruturais e na atividade e/ou uso originalmente especificado.;
- IV. Prova de quitação do IPTU;
- V. Escritura registrada do terreno;
- VI. Laudo de vistoria das concessionárias de serviços públicos, quando for o caso. (BARREIRAS, 2004a);
- VII. Cópia da Ficha Cadastral do imóvel.

O item I, referente ao alvará de licença é obtido através da realização do procedimento descrito no item 6.3.1.1. Para obtenção dos itens IV, V e VII é realizado o mesmo procedimento descrito nos itens 6.3.1.1.3, 6.3.1.1.2 e 6.3.1.1.7 respectivamente.

O processo para formulação do termo de anuência está descrito no item

A expedição do “Habite-se” é condicionada a uma taxa de R\$ 20,00 e com a edificação satisfazendo os seguintes itens:

- A construção estiver em perfeita observância às normas instituídas por este Código, pela ABNT e em relação ao projeto e peças gráficas aprovados;
- Estiver adequadamente executado o passeio externo ao empreendimento, caso este se localize em via pavimentada;
- Tiver sido executada a ligação do sistema de esgoto sanitário à rede do logradouro ou, na falta desta, à adequada fossa séptica e ao sumidouro;
- Estiver assegurado o correto escoamento das águas pluviais do terreno edificado;

- For apresentado certificado de perfeito funcionamento dos elevadores, quando for o caso, expedido pela empresa montadora do equipamento;

Através do site da secretaria da fazenda do município de Barreiras é possível obter um modelo de Termo de compromisso referente ao Habite-se. Link: https://barreiras.saatri.com.br/Documento/BaixarArquivoAnexo?Pint_Id=282

6.3.1.2.1 Termo de Anuência

O termo de anuência (ANEXO D) é um documento preenchido pelo responsável técnico da obra em que é afirmado que a obra seguiu os preceitos descritos em lei e que a mesma se encontra apta para utilização.

6.3.2 Regularização de Imóveis após a fase de construção

Para a regularização do imóvel após a sua fase construtiva o procedimento exigido atualmente pela prefeitura é igual a descrita no item 6.3.1, a diferença é que os procedimentos do item 6.3.1.1 e 6.3.1.2 são feitos ao mesmo tempo sendo também adicionado o item de Avaliação do Imóvel Urbano para o caso de residências adquiridas por meio de compra.

Atualmente a cidade ainda necessita da sua regularização fundiária urbana, sendo assim a situação de regularização de imóveis não sofre com possíveis multas referentes falta de regularização desses empreendimentos. No entanto, como já descrito nesse trabalho, as propriedades em situação irregular não possuem segurança jurídica.

É necessário também salientar que devido a experiências observadas por moradores acerca da regularização de seus imóveis, algumas dificuldades encontram-se frequentemente presentes. Esse processo, devido a exigência de diversos documentos, demonstra certas burocracias, principalmente quanto a CND, visto que em muitos casos o IPTU é emitido no nome de antigos proprietários do imóvel, submetendo assim o solicitante da regularização a um processo mais demorado devido a mudança da titularidade do imóvel, bem como em alguns casos o desmembramento do mesmo. Para esses procedimentos a prefeitura, por meio do seu setor de tributos, possui as instruções necessárias para o contorno desses problemas.

6.3.2.1 Avaliação de Imóvel Urbano

Essa avaliação tem por objetivo calcular o Imposto de Transmissão Inter Vivos (ITIV), imposto este que incide sobre operações de transmissão de bens imóveis entre vivos de forma onerosa.

Para a essa avaliação são solicitados os seguintes documentos:

- Requerimento (02 vias);
- Instrumento de compra e venda, com a firma reconhecida dos contratantes;
- Certidão negativa de débitos municipais;
- Certidão atualizada de Inteiro Teor (Cópia da Matrícula) do Cartório de Registro de Imóveis;
- Cópia de procuração válida, quando a solicitação for por representante e documento de identificação deste;
- Cópia do Contrato Social e última alteração, quando Pessoa Jurídica (Adquirente e/ou Transmitente).

O modelo do requerimento pode ser obtido por meio do site da secretaria da fazenda por meio do link:
https://barreiras.saatri.com.br/Documento/BaixarArquivoAnexo?Pint_Id=706

A Certidão de inteiro Teor pode ser obtida no Cartório de Registro de Imóveis mediante ao pagamento de uma taxa de R\$ 76,16.

7. CONCLUSÕES

A observância do código de obras desenvolvido na elaboração do PDU, é de fundamental importância ao desenvolvimento da cidade. Infelizmente, percebe-se que a exigência do cumprimento dessa lei no município de Barreiras tem sido falha, como citado a princípio e confirmado pelo desenvolvimento desse trabalho.

Os resultados obtidos através do questionário aplicado demonstram que é necessário um trabalho de conscientização e educação da população acerca da importância da regularização imobiliária. Ao compreender a visão da sociedade local com relação ao processo percebe-se que os fatores que contribuem para a situação atual envolvem principalmente a ausência da atuação dos órgãos públicos responsáveis juntamente a sociedade.

Conclui-se também a necessidade de políticas públicas voltadas a população mais carente afim de facilitar o processo de regularização de seus imóveis. Como visto aqui, os custos referentes ao procedimento analisado e também a falta de conhecimento sobre o mesmo são uma das causas principais que impedem os proprietários de iniciarem esse processo.

Pela entrevista realizada com a secretaria de infraestrutura da cidade de Barreiras, pode-se constatar que o município reconhece o problema, entende a necessidade de se desenvolver formas de contornar essa situação, afim de que se possa garantir os direitos dos proprietários quanto a seus imóveis.

Através do estudo da lei referente ao código de obras foi possível descrever todas as etapas pertencentes a regularização de imóveis, possibilitando aos profissionais e a população de Barreiras uma maior facilidade para execução da regularização de seus imóveis. Fica exposto também que devido a situações referentes ao modo de ocupação dos bairros da cidade, é necessário que se haja uma regularização fundiária dessas áreas, afim de que os proprietários possam ter seus direitos sociais assegurados relativos a moradia.

Por fim, com esse estudo foi possível conhecer as características da população estudada, bem como de suas propriedades, observando também o seu código de obras, item esse de essencial estudo aos engenheiros e arquitetos que trabalham ou pretendem trabalhar na cidade. Com a identificação das normas referentes a execução de obras o profissional se torna assim capacitado para oferecer um melhor trabalho a população.

8. REFERÊNCIAS

ARRUDA, S. I. **Estatuto da Cidade 10 anos**: avançar no planejamento e na gestão urbana. Brasília: Senado Federal, 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 10520: Informação e documentação: apresentação de citações em documentos, Rio de Janeiro, RJ, Agosto 2002.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 6023**: Informação e documentação - Referências - Elaboração. Rio de Janeiro: [s.n.], 2002.

BARREIRAS. LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE BARREIRAS/BA. **LEI ORGÂNICA**, Barreiras, BA, 4 Abril 1990.

BARREIRAS. LEI Nº 648/2004. **Normas relativas à execução de obras e edificações no Município de Barreiras**, Barreiras, 10 Novembro 2004a.

BARREIRAS. LEI Nº 651/2004, DE 16 DE NOVEMBRO DE 2004. **PLANO DIRETOR URBANO**, Barreiras, 16 Novembro 2004b.

BARREIRAS. LEI Nº 922/2010. **CÓDIGO TRIBUTÁRIO E DE RENDAS DO MUNICÍPIO DE BARREIRAS**, Barreiras, 11 Setembro 2010.

BARREIRAS. Lei nº 1158/2015, de 20 de Maio de 2015. **Conselho Municipal da Cidade de Barreiras**, Barreiras, BA, 20 Maio 2015.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. **Constituição**, Brasília, 1988.

BRASIL. Lei nº10.257, de 10 de Julho de 2001. **Estatuto da Cidade**, Brasília, 10 Julho 2001.

BRITO, J. CÂMARA DISCUTE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE BARREIRAS. **Alô Salomão**, 2015. Disponível em: <<http://aloalosalomao.com.br/camara-discute-regularizacao-fundiaria-de-barreiras/>>. Acesso em: 15 Setembro 2017.

CARDOSO, A. C. M. O que é o código de obras?, 2014. Disponível em: <<http://ew7.com.br/projeto-arquitetonico-com-autocad/index.php/tutoriais-e-dicas/127-o-que-e-o-codigo-de-obras-.html>>. Acesso em: 08 Junho 2017.

CARVALHO, C. S.; ROSSBACH, A. **O Estatuto da Cidade**: comentado. São Paulo: Ministério das Cidades: Aliança das Cidades, 2010.

COSTA, M. B. A. **“AUTOCONSTRUÇÃO”**: REFLEXÕES SOBRE DEMANDA DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA PARA MORADIAS NA CIDADE DE BARREIRAS-BA. UFOB. Barreiras, p. 102. 2016.

CREA-BA. Perguntas frequentes: ART. **Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia**, 2009. Disponível em: <<http://www.creaba.org.br/Pagina/108/Perguntas-comuns-ART.aspx#1>>. Acesso em: 02 Setembro 2017.

CREA-BA. Taxas e Valores de Serviços. **Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia**, 2015. Disponível em: <<http://www.creaba.org.br/Pagina/93/Taxas-e-Valores-de-Servicos.aspx>>. Acesso em: 02 Setembro 2017.

GAZETA DO OESTE. Gazeta do Oeste. **Jornal Gazeta do Oeste**, 2016. Disponível em: <<http://jornalgazetadooeste.com.br/noticias/barreiras-125-anos-de-historia/>>. Acesso em: 10 Setembro 2017.

GOOGLE. Google Maps. **Google Maps**, 2017. Disponível em: <<https://www.google.com.br/maps/place/Barreiras,+BA/@-12.1448253,-44.9929317,6177m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x75f8aae10d4ae69:0x97810f362c2db8c5!8m2!3d-12.1477483!4d-44.9953475>>. Acesso em: 21 Julho 2017.

IBGE. Censo 2010. **IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**, 2010. Disponível em: <<http://censo2010.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 22 Julho 2017.

IBGE. **Estimativas da população residente nos municípios e para as unidades da federação brasileiros com data de referência em 1º de julho de 2016**. Rio de Janeiro: Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, 2016. 12 p.

JÚNIOR, D. A. R. REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA. **Advocacia Arthur Rios**, 2006. Disponível em: <<http://www.advrios.com.br/br/novidades/artigos/regularizacao-imobiliaria>>. Acesso em: 22 Julho 2017.

MELO, M. A. C. D.; SILVA, F. L. D.; MORAIS, L. O mercado Imobiliário de Barreiras e sua estrutura. **Revista Científica Semana Acadêmica**, Fortaleza, v. 01, n. 000006, Maio 2011. ISSN ISSN.

MONDARDO, M. L. A “territorialização” do agronegócio globalizado em Barreiras - BA: migração sulista, reestruturação produtiva e contradições sócio-territoriais. **NERA**, Presidente Prudente, v. 13, n. 17, p. 112-130, Jul-Dez 2010.

PORTAL BRASIL. Infraestrutura. **Portal Brasil**, 2016. Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/infraestrutura/2016/12/governo-publica-mp-que-facilita-regularizacao-de-imoveis-e-terras>>. Acesso em: 22 Julho 2017.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BARREIRAS. Prefeitura de Barreiras. **Site da Prefeitura de Barreiras**, 2017. Disponível em: <<http://barreiras.ba.gov.br/mais-de-dois-mil-imoveis-rurais-serao-regularizados-pelo-cefir-em-barreiras/>>. Acesso em: 01 Setembro 2017.

RODRIGO, T. Faixas Salariais x Classe Social. **Geografia News**, 2016. Disponível em: <<https://www.geografianews.com/single-post/2017/07/14/Faixas-Salariais-x-Classe-Social>>. Acesso em: 7 Outubro 2017.

STEPHAN, Í. I. C.; MARIA, A. C. D. S. OS DESAFIOS DO PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANOS EM PEQUENAS CIDADES DE MINAS GERAIS. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, p. 124-141, 2015.

VASCONCELOS, I. C. C. D.; MESSIAS, L. C. A LEI Nº 10.257/2001 E O PLANO DIRETOR: noções iniciais. **Boletim Jurídico**, 2014. Disponível em:

<<https://www.boletimjuridico.com.br/doutrina/texto.asp?id=3296>>. Acesso em: 10 Setembro 2017.

ZORRAQUINO, L. D. **A EVOLUÇÃO DA CASA NO BRASIL**. Rio de Janeiro: UFRJ, 2006.

APÊNDICE A

QUESTIONÁRIO

1. Renda familiar?

Até 1 salário mínimo de 1 a 2 salários mínimos mais de 3 salários mínimos

2. De qual modo você adquiriu sua residência?

Construindo Comprando Herança

Outro: _____

3. Há quanto tempo você possui este imóvel?

0-5 anos 6-10 anos 10-20 anos mais de 20 anos

Não sei

4. Sua residência possui escritura?

Sim Não

5. Seu imóvel possui habite-se?

Sim Não

6. Caso tenha construído, a edificação teve a elaboração de projeto arquitetônico?

Sim Não

7. Durante a execução da obra houve acompanhamento de um Profissional Habilitado?

Sim Não

8. Se não, porque não o contratou?

Custo Não viu necessidade

Outro: _____

9. Procurou por este serviço?

Sim Não

10. Você possui conhecimento do código de obras municipal?

Sim Não

11. Você possui conhecimento do plano diretor urbano?

Sim Não

12. Como soube que seu imóvel estava irregular?

Prefeitura Ao tentar vender/comprar Já sabia desde sua construção

Outros: _____

13. Você sabe quais as desvantagens de um imóvel irregular?

Sim Não

14. O que o fez buscar a regularização de seu imóvel?

Estar Regularizado com a prefeitura Venda do Imóvel

Outro: _____

15. O que lhe impedia de iniciar o processo de regularização do seu imóvel?

Custos Falta de informação

Outro: _____

ANEXO A

Secretária Mun. De Infraestrutura e Obras.

Prezado Senhor (a),

Eu, , portador do
CPF/CNPJ: , residente no endereço:
..... Venho através deste
solicitar.....
para um imóvel com área total construída deM², situado à
.....Barreiras-BA.

Residencial

Comercial

Misto Residencial e Comercial

Religioso

Outros

Obs. _____

Desde já agradeço a compreensão,

Barreiras – BA,...../...../.....

Assinatura do Requerente

ANEXO B

TERMO DE COMPROMISSO PARA CONCESSÃO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO (Constante de TAC entre MPT/PMB)

A pessoa física, ou jurídica, devidamente qualificada ao final deste documento, vem perante o Município de Barreiras, declarar, para os devidos fins de direito, que possui conhecimento acerca da legislação em vigor a respeito da proibição da contratação de trabalhador informal de qualquer idade e do trabalho infantil e dos dispositivos legais que protegem o adolescente trabalhador, em especial: que não pode contratar ou utilizar o trabalho de crianças e adolescentes com idade inferior a 16 (dezesseis) anos, em qualquer atividade, exceto na condição de aprendiz, e quanto a este apenas a partir de 14 (quatorze) anos de idade e desde que atendidos todos os requisitos previstos na Lei nº 10.097/2000, com observância das diretrizes estabelecidas no Estatuto da Criança e do Adolescente (ECA), sendo que o trabalho do maior de 16 (dezesseis) anos somente deve ser permitido uma vez garantido todos os direitos trabalhistas e previdenciários, respeitando-se, ainda, a proibição de trabalho insalubre, perigoso, noturno e penoso aos trabalhadores com idade inferior a 18 (dezoito) anos; que não pode contratar menores de 18 anos para exercer atividades previstas na lista TIP- As Piores Formas do Trabalho Infantil (Decreto 6.481/2008), especialmente nas atividades com exposição ao sol e chuva levantamento manual de peso e utilização de instrumentos ou ferramentas perfurantes.

Declara ainda o recebimento de links para acesso a Legislação via internet sobre os direitos da criança e do adolescente, inclusive quanto ao trabalho de crianças e adolescentes e suas piores formas (Cópia do Decreto 6.481/2008) e NR18 – Normas de Segurança do Trabalho. Foi amplamente informado das penalidades existentes no Direito Pátrio, comprometendo-me a seguir os ditames legais, sob pena de, em cometendo ato contrário a legislação que protege o direito da criança ou do adolescente, conforme a constatação da fiscalização municipal Conselho Tutelar e demais autoridades competentes, IMEDIATA CASSAÇÃO DO Alvará de Construção pela municipalidade, sem prejuízo dos procedimentos cíveis e criminais cabíveis.

Barreiras (BA),.....de.....de 20.....

Endereços Eletrônicos / Consulta a Legislação

www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2000/.../decreto/d6481.html
portal.mte.gov.br/legislacao/norma-regulamentadora-n-18-1.htm

IDENTIFICAÇÃO:

Razão Social ou Nome.....
CNPJ ou CPF:.....
Representante Legal.....
Endereço correspondência:.....CEP:.....
Endereço da Obra:.....CEP:.....
Ponto de Referência:.....
Telefones para Contato:.....
E-mail:.....
Responsável Técnico:.....
CPF:.....
CREA / CAU:.....
E-mail:.....
Telefone:.....

ANEXO C

Termo de Anuência

Eu, _____,
Profissão: _____, CREA/CAU nº _____, responsável
técnico pela Obra objeto do Alvará de Construção nº _____/20____, situado
em _____, declaro
para os devidos efeitos legais, conforme Art. 30, inciso II nº 648/2004, que a
obra se encontra concluída, com plenas condições de habitabilidade, sem vícios
de construção, tendo sido cumpridos todos os parâmetros do projeto aprovado
pela Prefeitura Municipal de Barreiras, e seus complementares.

Declaro ainda que a obra atende aos requisitos do passeio conforme a Lei
900/2010 e a NR – 23, referente a Prevenção e Combate a Incêndios.

Barreiras – BA, _____ de _____ de 20____.
