



SALVADOR E SUAS CORES [2023]

POR AÇÕES AFIRMATIVAS URBANAS – RACISMO, POPULAÇÃO NEGRA, INDIGENA E DIREITO À CIDADE

## TERRA DE TERREIRO: POSSÍVEIS CAMINHOS PARA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS TERREIROS DE CANDOMBLÉ

LAYS CONCEIÇÃO FRANCO FON<sup>1</sup>

**Resumo:** Esse artigo aborda o instituto da regularização fundiária pensada a partir da dinâmica e complexidade dos terreiros de candomblé. A ideia é contribuir para a discussão e o debate da função social da propriedade, considerando os templos religiosos negros aqui abordados enquanto espaços de resistência, manutenção da tradição e memória, bem como, os direitos reais podem nascer dessa relação de permanência/resistência no espaço urbano pelas comunidades-terreiro, com isso vem a necessidade de regularizar tais espaços sagrados através dos instrumentos jurídicos e modos de aquisição apresentados, conforme é ditado pela própria legislação brasileira, além disto, a abordagem destes temas na esfera estadual baiana. A análise normativa apresenta-se de forma crítica, frente às próprias dificuldades existentes quanto às formas/modelos de regularização fundiária dos terreiros de candomblé, historicamente excluídos e invisibilizados dos processos institucionais e políticas públicas universalistas, ainda que, reiteradamente, demonstrada e comprovada sua importância na história de formação e riqueza cultural do nosso país. Dessa forma, pensar a regularização fundiária dos terreiros de candomblé, é pensar a proteção cultural material e imaterial desses templos religiosos, garantindo, inclusive, sua devida infraestrutura.

**Palavras-chave:** Regularização fundiária. Candomblé. Racismo ambiental. Racismo religioso.

### INTRODUÇÃO

Muniz Sodré<sup>2</sup> destaca o terreiro de candomblé como uma forma de persistência de um modo vida e modo de pensar, que é milenar na África e anterior ao cristianismo. Ao passo que todo esse arcabouço religioso é trazido para as terras brasileiras, as formas culturais dos/as escravizados/as ficam desterritorializadas, assim, essas pessoas passaram a morrer de banzo, comiam terra e se suicidaram comendo terra.

A terra, ao mesmo tempo, que constrói o nascimento e a identidade de uma pessoa, como representação do local de pertencimento, em se tratando de África, como marcador de tradição cultural e religiosa, coloca-se também como fruto de mercadoria, disputas territoriais e violência simultâneas e, por fim, a terra enquanto material e instrumento para a interrupção das vidas dessas pessoas, que ao comê-la, morriam, em estado de banzo.

---

<sup>1</sup> Advogada. Bacharel em Direito pela Universidade Federal da Bahia. Mestranda em Arqueologia e Patrimônio Cultural na Universidade Federal do Recôncavo da Bahia. [laysfrancof@gmail.com](mailto:laysfrancof@gmail.com)

<sup>2</sup> Vídeo Youtube: O espaço da África no Brasil, Muniz Sodré (2017) – Produção Nós Transatlânticos



### SALVADOR E SUAS CORES [2023]

POR AÇÕES AFIRMATIVAS URBANAS – RACISMO, POPULAÇÃO NEGRA, INDIGENA E DIREITO À CIDADE

Sodré (2019) compreende os terreiros de candomblé como a forma social negro-brasileira por excelência, isto é, sua multiplicidade e diversidade existencial e cultural, bem assim, o estilo de vida em consonância com o espaço, sendo este espaço de força ou potência social para um grupo étnico que experimenta e vivencia a cidade em condições desiguais. O terreiro, não diferente de toda e qualquer comunidade tradicional negra, perpassa uma experiência original própria, particular e consciente ou não integrante das classes subalternas no Brasil.

Não obstante a ampla riqueza cultural das comunidades negras indispensável à formação do Brasil, há que se destacar o processo histórico de racismo, exclusão e invisibilização no que tange a cultura da população negra, o que enseja toda a problemática aqui discutida.

Os terreiros de candomblé enquanto espaços de manifestações culturais e religiosas precisam ser permanentemente resguardados e preservados. Em geral, o caminho escolhido para essa salvaguarda é o tombamento, com base nos arts. 23, 24 e 216, § 1º da Constituição Federal, que pode ser na modalidade voluntário, quando o/a proprietário consente o tombamento ou compulsório provisório ou definitivo, quando o Poder Público toma a iniciativa, independente do consentimento.

Com isso, o instituto de regularização fundiária e da função social da propriedade, na sequência, a permanência/resistência no espaço urbano pelas religiões de matrizes africanas, a necessidade de regularização da propriedade desses espaços sagrados junto ao Estado e, então, alcançar os direitos e garantias assegurados ao/a titular da terra.

Todavia, quando se pensa regularização fundiária remonta-se de pronto a titularidade do bem, por vezes a propriedade, entretanto apesar de ser a mais importante e ampla expressão de titularidade, por albergar todo manancial de domínio, a propriedade não é a única forma pela qual se expressão relações jurídicas pretendidas para regularização fundiária (FARIAS e ROSENVALD, 2013).



SALVADOR E SUAS CORES [2023]

POR AÇÕES AFIRMATIVAS URBANAS – RACISMO, POPULAÇÃO NEGRA, INDIGENA E DIREITO À CIDADE

A propriedade é um direito constitucionalmente adquirido e valendo-se do papel do Estado enquanto garantidor de direitos, dessa forma, faz-se necessário sinalizar os instrumentos jurídicos capazes de viabilizar a instrumentalização de poderes dominiais, através do regime de titularidade.

Dessa forma, destaca-se a seguir os instrumentos de regularização fundiária e modos de aquisição de propriedade mais comuns, considerando o Código Civil, o Estatuto da Cidade e as Leis de Loteamento Urbano e Regularização Fundiária, os quais podem ser utilizados pelos entes federativos ou até mesmo particulares, no ordenamento de seu território de forma a cumprir a função social da propriedade e da cidade, com o propósito de assegurar à população envolvida a segurança jurídica da posse.

### **A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – LEI Nº 13.465/2017**

Recentemente fora promulgada a legislação acerca da regularização fundiária rural e regularização fundiária urbana, sendo esta doravante chamada de Reurb, donde o destaque será apenas as terras urbanas, com ênfase nas medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

Todos os fundamentos recaem sobre o instituto jurídico da função social, cujos princípios formulados são de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional.

A Reurb estabelece como data decadencial 22 de dezembro de 2016, onde a legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, até essa data.

Em verdade, trata-se de uma reedição da Medida Provisória nº 759, publicada no Diário Oficial da União do dia 23.12.2016, que institui normas gerais e procedimentos



SALVADOR E SUAS CORES [2023]

POR AÇÕES AFIRMATIVAS URBANAS – RACISMO, POPULAÇÃO NEGRA, INDIGENA E DIREITO À CIDADE

aplicáveis, no território nacional, para Regularização Fundiária Urbana tanto social (Reurb-S), como específica (Reurb-E).

A regularização fundiária urbana pauta-se em objetivos, que devem ser observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios, consagrados no art. 10, da Lei nº 13.465/2017, in verbis:

- I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III - ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV - promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V - estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII - garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais; XI - conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher;
- XII - franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.



### SALVADOR E SUAS CORES [2023]

POR AÇÕES AFIRMATIVAS URBANAS – RACISMO, POPULAÇÃO NEGRA, INDIGENA E DIREITO À CIDADE

Tratam-se aqui de diretrizes estabelecidos em legislação federal que devem ser seguidos por todos os entes federativos, mas aqui se encontram esbarradas questões estruturais, a exemplo, de se há nos Estados e Municípios órgãos específicos e competentes para fins de uso do solo e da terra, bem assim gestores/as comprometidos/as a resolver as questões fundiárias, mediante os ditames legais que, em geral, devem resguardar os direitos de povos e comunidades tradicionais, pode-se dizer, originários dos territórios brasileiros, inclusive urbano.

A Reurb pode ser requerida por qualquer interessado direta ou indiretamente, desde que estabelecido na legislação. Dessa forma, compete a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta. Interessante frisar que, podem seus/suas beneficiários/as, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores/as, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana, no caso em estudo, através da própria comunidade-terreiro, representada por seus/suas líderes ou então pela própria associação comunitária religiosa instituída.

Dos órgãos institucionais, destaca-se a possibilidade do próprio Ministério Público ingressar com o pleito de regularização fundiária, enquanto promotor de direitos e interventor nas questões coletivas ou, na ausência de advogados/as legalmente constituídos/as pela comunidade, cabe invocar a Defensoria Pública para tal assistência. Nos termos dessa legislação, no art. 23, conceitua-se a Legitimação Fundiária como forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele/a que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016, em virtude da Medida Provisória nº 759 retromencionada.



### SALVADOR E SUAS CORES [2023]

POR AÇÕES AFIRMATIVAS URBANAS – RACISMO, POPULAÇÃO NEGRA, INDIGENA E DIREITO À CIDADE

Ao passo que o art. 25, consagra a legitimação de posse, como instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus/suas ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade.

Sendo assim, a legitimação da posse é o que se busca, e depende da legitimação fundiária, mediante os instrumentos e modo aquisitivos legalmente expressos. A titulação do bem advém da segurança jurídica do direito real reivindicado e, por isso, nos casos das comunidades, de titulação com caráter pro indiviso, esse modelo é o ideal para continuidade e preservação dos interesses sociais ali envolvidos.

O título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, pelo que se constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao/a próprio/a beneficiário/a.

O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas na legislação de regularização fundiária urbana deixaram de ser satisfeitas, bem assim, nos casos, dos contratos firmados e das cláusulas estabelecidas para fins de atendimento ao instrumento específico de regularização.

A segurança jurídica do bem, em nome da coletividade, é de fundamental importância, pois, além de evitar maiores conflitos dos/as próprios/as beneficiários/as, resguarda os bens comuns, para tanto, o ideal é a criação de uma associação, seja comunitário e/ou religiosa, para assumir o papel representativo daquelas pessoas, de forma democrática.



SALVADOR E SUAS CORES [2023]

POR AÇÕES AFIRMATIVAS URBANAS – RACISMO, POPULAÇÃO NEGRA, INDIGENA E DIREITO À CIDADE

## **ALIENAÇÃO (VENDA, DAÇÃO EM PAGAMENTO, PERMUTA, DOAÇÃO)**

No direito real, a alienação constitui-se como ato bilateral transmissivo, onde o/a proprietário/a, no gozo da autonomia privada, de forma gratuita (doação) ou onerosa (venda, dação em pagamento, permuta), transfere a outrem o seu direito sobre a coisa. (FARIAS E ROSENVALD, 2013)

A dação em pagamento acontece quando o/a credor/a consente em receber prestação diversa da que lhe é devida, dando fim à relação de obrigação existente pela substituição do objeto da prestação. Já a permuta, obriga as pessoas contratantes a transferir para a outra o domínio da coisa objeto de sua prestação. Ambas tratam de obrigações recíprocas, sendo certo que a simples posse/ocupação, sem outra obrigação anterior, não daria ensejo a tais modalidades.

Diante dessas possibilidades, as mais prováveis, para fins de alienação, seriam a compra e venda ou doação, que podem ser de caráter público ou privado. As terras públicas impõem motivação, mas, por se tratar de interesse social coletivo, no caso das comunidades-terreiros, não haveria porque existir óbice quanto ao manejo dessas alienações por parte do Poder Público, ainda mais por se tratar de comunidades pobres, a doação seria o mais ideal, frente às necessidades patentes e emergentes da regularização fundiária.

A alienação é concretizada com a transmissão da propriedade, com fulcro nos arts. 1.226 e 1.227 do Código Civil, ao estabelecer que os direitos reais sobre coisas móveis, quando constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com a tradição e o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos, mediante consagração do art. 1.245, do mesmo Codex.

Como obtempera Farias e Rosenvald (2013), a tradição é modo derivado de aquisição de propriedade mobiliária, consistindo na entrega de bem móvel pelo/a transmitente ao/a adquirente, com a intenção de transferir-lhe a propriedade, em razão de título translativo



SALVADOR E SUAS CORES [2023]

POR AÇÕES AFIRMATIVAS URBANAS – RACISMO, POPULAÇÃO NEGRA, INDIGENA E DIREITO À CIDADE

oriundo de negócio jurídico (art. 1.267, do Código Civil), pelo que dar-se com o objetivo exclusivo de transmitir a propriedade.

## **CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA**

Farias e Rosenvald (2013) lecionam que a concessão de uso especial para fins de moradia é direcionada aos imóveis públicos, relacionando-se imediatamente à função social da posse. Esse instrumento encontra-se respaldado no direito social fundamental da moradia, previsto no art. 6º, da Constituição Federal, cujo título de domínio e a concessão de uso serão conferidos ao homem e a mulher, ou aos dois, independente de estado civil, com fulcro no art. 183, §1º, da Constituição Federal.

E, complementa, pois, na verdade, a concessão de uso especial para fins de moradia é um contrato de direito público, onde o Estado outorga a alguém o direito de uso de um bem público, que se restringe a finalidade única de moradia.

## **CONCESSÃO DE USO DE TERRENOS PÚBLICOS OU PARTICULARES**

Quando tratar-se de ocupação/posse de interesse social, remonta-se ao Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, que dispõe sobre loteamento urbano. O art. 7º, deste decreto, alterado pela Lei nº 11.481, de 2007, consagra que será instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas. Essa concessão de uso poderá ser contratada, por instrumento público ou particular, ou por simples termo administrativo, inscrita e cancelada em livro especial. Assim, o/a concessionário irá fruir plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.



SALVADOR E SUAS CORES [2023]

POR AÇÕES AFIRMATIVAS URBANAS – RACISMO, POPULAÇÃO NEGRA, INDÍGENA E DIREITO À CIDADE

No caso de destinação diferente daquela firmada no contrato, resolver-se-á a concessão e o direito real adquirido, cuja transferência, em caso de atendimento as cláusulas contratuais, dar-se-á por ato intervivos, sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais sobre coisas alheias.

## **AFORAMENTO OU ENFITEUSE**

Nas palavras de Gonçalves (2017), a enfiteuse é o mais amplo dos direitos reais sobre coisas alheias. O proprietário praticamente conserva apenas o nome de dono e alguns poucos direitos, que se manifestam em ocasiões restritas. Sendo assim, a enfiteuse é perpétua, porque considerada arrendamento, e, como tal, é regida por tempo ilimitado. Há, nesse instrumento, a conveniência de destinar o imóvel, de modo a manter a/o ocupante radicado ao solo, e ao mesmo tempo, garantir o vínculo da propriedade, por isso que o domínio não é cedido completamente. A concessão do aforamento pode ser gratuita ou onerosa. Os critérios para concessão pela União, especificamente, estão determinados no Decreto-Lei nº 9.760, de 1946; Decreto-Lei nº 2.398, de 1987; Decreto-Lei nº 3.438, de 1940 e Lei nº 9.636, de 1998 e detalhados na Instrução Normativa nº 003, de 09 de novembro de 2016. (SPU, 2017)

Os foreiros, isto é, aqueles que têm contrato de aforamento, devem recolher anualmente o foro, uma espécie de receita patrimonial, creditados aos/as proprietários/as legais da terra aforada. Entretanto, há a possibilidade de isenção desse pagamento para as famílias de baixa renda, isto por parte dos entes federativos, sendo aquelas que tenham renda familiar de até cinco salários mínimos, logo, um instrumento viável as comunidades aqui estudadas.

## **AUTORIZAÇÃO DE USO**

A autorização de uso é um ato unilateral, precário e discricionário, por meio do qual a União permite que o particular usufrua de um bem público, de destinação individual ou coletiva, com o objetivo de possibilitar o aproveitamento racional e sustentável dos



### SALVADOR E SUAS CORES [2023]

POR AÇÕES AFIRMATIVAS URBANAS – RACISMO, POPULAÇÃO NEGRA, INDIGENA E DIREITO À CIDADE

recursos naturais disponíveis, tendo em vista o uso tradicional, principalmente, voltado à subsistência da população ribeirinha. (SPU, 2017)

Essa modalidade de regularização fundiária, no âmbito da União, pode ser instrumentalizada pelos Termos de Autorização de Uso Sustentável (TAUS), os quais podem, a posteriori, evoluir para uma Concessão de Direito Real de Uso ou até mesmo uma doação, quando a ocupação já consolidada necessitar de garantia à fixação da população no local, mitigando situações de conflito fundiário; o que vai depender diretamente do interesse do Poder Público em efetivá-lo, frente também a possíveis interesses particulares outros que podem aparecer vindicando direitos territoriais desses espaços.

O TAUS é conferido em caráter transitório e precário, para comunidades tradicionais, com o objetivo de possibilitar a ordenação do uso racional e sustentável dos recursos naturais disponíveis na orla marítima e fluvial, voltados à subsistência e habitação dessa população, cuja regulamentação desse termo é através da Portaria SPU nº 89, de 15 de abril de 2010. (SPU, 2017)

## **DA CESSÃO DE USO**

O art. 18, II, da Lei nº 9.636/1998, de redação dada pela Lei nº 11.481/2007, estabelece que a critério do Poder Executivo, poderão ser cedidos, gratuitamente ou em condições especiais, sob qualquer dos regimes previstos no Decreto-Lei nº 9.760, de 1946, a pessoas físicas ou jurídicas, em se tratando de interesse público ou social ou de aproveitamento econômico de interesse nacional, inclusive para fins de habitação, cuja modalidade da cessão será gratuita.

A cessão de uso é utilizada, em geral, o espaço físico em águas públicas, as áreas de álveo de lagos, rios e quaisquer correntes d'água, de vazantes, da plataforma continental e de outros bens de domínio da União, insusceptíveis de transferência de direitos reais a terceiros, em observância ao dispositivo legal supracitado, na forma de termo ou



SALVADOR E SUAS CORES [2023]

POR AÇÕES AFIRMATIVAS URBANAS – RACISMO, POPULAÇÃO NEGRA, INDIGENA E DIREITO À CIDADE

contrato, cujas condições de uso deverão ser expressas, as quais devem ser seguidas e resguardadas.

A cessão de que trata este artigo poderá ser realizada, ainda, sob o regime de concessão de direito real de uso resolúvel, previsto no art. 7º do Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967, aplicando-se, inclusive, em terrenos de marinha e acrescidos, dispensando-se o procedimento licitatório para associações e cooperativas.

## **DA USUCAPIÃO**

O direito à usucapião é um dos efeitos mais importantes da posse, pois é por essa via que o/a possuidor/a torna-se proprietário/a, isto quando tratar-se de terras particulares, haja vista a vedação da usucapião em terras públicas, com fulcro no art. 183, §3º, da Constituição Federal.

A usucapião é modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais, pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais. O fundamento da usucapião é a consolidação da propriedade. O/a proprietário/a desidioso, que não cuida do seu patrimônio, isto é, que não cumpre a função social, deve ser privado/a da coisa, em favor da(s) pessoa(s) que, unindo posse e tempo, deseja(m) regularizar a situação da coisa, perante a sociedade e o ordenamento jurídico. (FARIAS E ROSENVALD, 2013)

A usucapião nas áreas urbanas encontra-se positivada no art. 1.240, do Código Civil, dentro do que estabelece a Constituição Federal, em seu art. 183, entretanto, no caso das comunidades-terreiros poder-se-ia adotar o disposto no art. 10 do Estatuto da Cidade, a usucapião coletiva urbana.

O fundamento principal é o mesmo das modalidades diversas da usucapião, a posse deve ser de, no mínimo, cinco anos ininterruptamente, de forma mansa e pacífica, com animus domini, o bem deve ser destinado à moradia por população de baixa renda e o/a



### SALVADOR E SUAS CORES [2023]

POR AÇÕES AFIRMATIVAS URBANAS – RACISMO, POPULAÇÃO NEGRA, INDÍGENA E DIREITO À CIDADE

proprietário/a não deve possuir outro imóvel urbano ou rural, porém, a peculiaridade do ser coletivo, configura-se na não delimitação a área ocupada, isto porque possibilita usucapir território superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, onde não for possível identificar os terrenos utilizados por cada possuidor, ou seja, quando houver áreas comuns.

Há que destacar a ideia de transindividualidade apresentada, pois o caráter coletivo que envolve esse instrumento de regularização fundiária de áreas amplas fundamenta-se exatamente o da função social da propriedade, onde já restou arrematado pelo Conselho de Justiça Federal, em seu enunciado nº 236: Considera-se possuidor, para todos os efeitos legais, também a coletividade desprovida de personalidade jurídica. (FARIAS E ROSENVALD, 2013)

O dispositivo legal em destaque estabelece que nas ações de usucapião na modalidade urbana coletiva, o comando decisório deverá atribuir igual fração ideal de terreno a cada possuidor/a, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo se os condôminos, conjuntamente, estabelecerem e registrarem as frações ideais diferenciadas. Sendo assim, o condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, somente em situação específica de deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

Assim, a propriedade concedida em favor da comunidade tem caráter pro indiviso, isto é, as pessoas da comunidade têm partes ideais da coisa, mas todas as pessoas possuem o mesmo bem. Dessa forma, podem ingressar com a ação de usucapião não só os/as possuidores/as, mas também a associação comunitária, legalmente constituída e regular em suas funcionalidades.



SALVADOR E SUAS CORES [2023]

POR AÇÕES AFIRMATIVAS URBANAS – RACISMO, POPULAÇÃO NEGRA, INDIGENA E DIREITO À CIDADE

## DA DESAPROPRIAÇÃO

Esse instrumento jurídico constitui-se como modo originário de aquisição e perda da propriedade imobiliária, pois a passagem do patrimônio não se vincula ao título do/a anterior proprietário/a, que se vê compelido/a a transmiti-la ao Poder Público expropriante, resultado da intervenção estatal na propriedade privada. (FARIAS E ROSENVALD, 2013)

A Constituição Federal consigna a desapropriação em casos de necessidade ou por interesse social, mediante previa e justa indenização em dinheiro, no particular, conforme arts. 182, § 3º e 184, este último de desapropriação para fins de reforma agrária, ante o não cumprimento a função social da propriedade vindicada.

O Código Civil inova ao tratar da desapropriação em favor dos/as possuidores/as, isto nos termos dos §§ 4º e 5º, do art. 1.228, onde o/a proprietário/a pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juízo de interesse social e econômico relevante, assim, haverá o pagamento de justa indenização e os/as possuidores/as tornar-se-ão titulares do bem, sob intervenção do Estado.

Outrossim, destaca-se a desapropriação por interesse social, nos termos do art. 2º, IV, da Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962, que define os casos desse instrumento jurídico específico, o qual também pode ser suscitado, considerando o conceito de interesse social, que pode ser remetido aos terreiros de candomblé. A garantia figura-se na manutenção de posseiros/as em terrenos urbanos onde, com a tolerância expressa ou tácita do proprietário, tenham construído sua habilitação, formando núcleos residenciais de mais de 10 (dez) famílias.

Ressalta-se, ainda, a desapropriação por utilidade pública, disposta no Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, que tem como um dos fundamentos, a criação e



### SALVADOR E SUAS CORES [2023]

POR AÇÕES AFIRMATIVAS URBANAS – RACISMO, POPULAÇÃO NEGRA, INDIGENA E DIREITO À CIDADE

melhoramento de centros de população, seu abastecimento regular de meios de subsistência, ora, as comunidades e ocupações coletivas urbanas só aqui já encontram guarida, quanto a sua necessidade de regular organização.

De mais a mais, vai além das questões estruturais urbanísticas, pois o referido decreto tenta resguardar em sua redação, a preservação e conservação dos monumentos históricos e artísticos, isolados ou integrados, bem como as medidas necessárias a manter-lhes e realçar-lhes os aspectos mais valiosos ou característicos, a proteção de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza, bem assim outros bens moveis de valor histórico ou artístico; tudo isto toca diretamente nas questões de proteção patrimonial de valor cultural, presentes nos espaços religiosos de matriz africana, em geral.

## **DA REGULAMENTAÇÃO NA LEGISLAÇÃO BAIANA**

No âmbito do Estado da Bahia, fora promulgado o Decreto nº 15.671, de 19 de novembro de 2014, que regulamenta o Capítulo III, do Título II, da Lei nº 13.182, de 06 de junho de 2014. O art. 3º apresenta as diretrizes aplicáveis à regularização fundiária dos terrenos em que se situam, especificamente, os templos e espaços de cultos das religiões afrobrasileiras, como se vê, especificamente ao objeto de estudo.

Com vistas aos instrumentos de regularização fundiária, comunga-se que sua efetivação deve ser por meio da expedição de título de domínio coletivo e pró-indiviso em nome da associação legalmente constituída, que represente civilmente o templo religioso, gravado com cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade e imprescritibilidade. Tais condições são fundamentais para a consagração do direito coletivo, de forma igualitária, eis porque se tratando de domínio pro indiviso, às comunidades-terreiros ficam, em partes, isentas de disputas territoriais dentre seus membros.

Dessa forma, a legislação é direta na busca do efetivo direito de propriedade e posse dos terrenos em que se situam templos e espaços de culto das religiões afrobrasileiras,



### SALVADOR E SUAS CORES [2023]

POR AÇÕES AFIRMATIVAS URBANAS – RACISMO, POPULAÇÃO NEGRA, INDIGENA E DIREITO À CIDADE

considerando também os valores imateriais implicados neste direito de propriedade como a defesa da liberdade de crença e da integridade, respeitabilidade e permanência dos valores das religiões afrobrasileiras, por meio da proteção legal, preservação e garantia de acesso aos locais de culto.

Outrossim, há que se observar, conforme consagra a legislação estadual, todo o aparato de proteção aos templos de candomblé, inclusive com a promoção de medidas para elidir os impactos causados pelo crescimento urbano desordenado.

Ressalta-se a preocupação no que se refere a manutenção das práticas religiosas dos povos de matriz africana em áreas de proteção, preservação e conservação ambiental, em convivência sustentável, bem assim meios para conservação dos terreiros, como forma efetiva de promover a sua proteção e preservação, considerados os valores ambientais, arqueológicos, culturais e sua singularidade arquitetônica.

A regularização fundiária é o principal ponto de convergência, eis que a legislação prevê a promoção dos estudos e ações necessárias à regularização, incluindo a articulação das ações estaduais com as políticas municipais de regularização fundiária, com fomento à ação dos municípios; respeito aos critérios de autodefinição e de propriedade coletiva dos povos de terreiros, assim como a participação dos/as representantes dos povos de terreiros; promoção das ações necessárias para garantir a gratuidade na regularização dos imóveis, reconhecendo, aqui, a vulnerabilidade dessas comunidades-terreiros.

## **CONSIDERAÇÕES**

A superação dos obstáculos raciais perpassa os reconhecimentos jurídicos dessas comunidades religiosas, assim, ratifica que o direito não deve pautar-se somente na liberdade religiosa, mas do acesso a todos os direitos fundamentais e constitucionais, inclusive territorial e fundiário. (ARAUJO, 2007)

Sabe-se que as reivindicações por um Estado mais igualitário e justo vêm desde o



### SALVADOR E SUAS CORES [2023]

POR AÇÕES AFIRMATIVAS URBANAS – RACISMO, POPULAÇÃO NEGRA, INDIGENA E DIREITO À CIDADE

processo abolicionista, ou até mesmo quando das revoltas promovidas pelos/as escravizados/as, coloque-se aí, no mínimo, 130 anos de luta. Acontece que, não são bastantes as proposições na esfera de garantia de direitos, na elaboração e implantação de políticas públicas que reconheçam a história do povo negro e sua resistência, se não forem devidamente efetivadas.

Entende-se que a propriedade é um direito constitucionalmente adquirido e valendo-se do papel do Estado enquanto garantidor de direitos, dessa forma, faz-se necessário reivindicar os instrumentos jurídicos capazes de viabilizar a instrumentalização de poderes dominiais, através do regime de titularidade.

Imperioso ressaltar que, a correlação do instituto da regularização fundiária, no que compreende a função social da propriedade, bem assim reforçando a necessidade do resgate de valores históricos e culturais, que devem, substancialmente, ser preservados, por tudo quanto dito, passa-se a analisar a importância da segurança jurídica da posse/propriedade no que diz respeito aos templos religiosos de matrizes africanas.

A regularização fundiária de terras na zona urbana pode ser acessada por diversos instrumentos e formas, os quais foram devidamente apresentados, ainda que de forma sucinta, mas garantindo um entendimento geral sobre cada instituto jurídico apresentado no ordenamento legal brasileiro, cujo objetivo principal é a segurança da posse, fundamentado nos direitos sociais fundamentais coletivos, haja vista a dimensão dos loteamentos e ocupações irregulares, principalmente nos grandes centros urbanos, como é o caso de Salvador/BA.

O Estado, enquanto garantidor de direitos, deve promover a interlocução com povos e comunidades tradicionais, a exemplo dos povos de terreiros de religiões de matriz africana, haja vista que historicamente, negou-se direitos dessas instituições com legado de invisibilidade, rejeição e desvalorização de sua história.

Sendo assim, faz-se necessário reforçar que os terreiros de candomblé, que por



### SALVADOR E SUAS CORES [2023]

POR AÇÕES AFIRMATIVAS URBANAS – RACISMO, POPULAÇÃO NEGRA, INDÍGENA E DIREITO À CIDADE

assumirem papel de resgate/resistência da ancestralidade africana, são invisibilizados e suas necessidades aquém da agenda política; tudo isso fica confirmado com a possível morosidade e burocracia diante da materialização da regularização fundiária, visto que são muitos os instrumentos disponíveis no ordenamento jurídico, sendo os principais apresentados em tópico anterior, mas pouco se fala de sua concretização e eficácia real.

## REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Maurício Azevedo de. **Afirmando a alteridade negra e reconhecendo direitos**: as religiões de matriz africana e a luta por reconhecimento jurídico: repensando a tolerância e a liberdade religiosa em uma sociedade multicultural. 2007. 120 f. Dissertação (Mestrado em Direito)-Universidade de Brasília, Brasília, 2007.

BAHIA. **Constituição do Estado da Bahia de 1989**. Disponível em <<http://www.legislabahia.ba.gov.br/verdoc.php?id=73273>> Acesso em 02/02/2017.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 13.182 de 06 de junho de 2014**. Disponível em <[http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/GT\\_Igualdade\\_Racial/Outros/Lei%2013.182%2006.06.14%20Bahia.pdf](http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/GT_Igualdade_Racial/Outros/Lei%2013.182%2006.06.14%20Bahia.pdf)> Acesso em 02/02/2017.

\_\_\_\_\_. **Decreto 15.671, de 19 de novembro de 2014**. Disponível em <<http://www.cpisp.org.br/htm/leis/page.aspx?LeilD=552>> Acesso em 02/02/2017.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)>. Acesso em 02/08/2016.

\_\_\_\_\_. **Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941**. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/Del3365.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del3365.htm)>. Acesso em 02/08/2016.

\_\_\_\_\_. **Decreto-lei no 3.438, de 17 de julho de 1941**. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/1937-1946/Del3438.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del3438.htm)> Acesso em 02/02/2018.

\_\_\_\_\_. **Decreto-lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946**. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/Del9760compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del9760compilado.htm)>. Acesso em 02/08/2016.

\_\_\_\_\_. **Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967**. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto-lei/Del0271.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del0271.htm)> Acesso em 02/09/2017.



#### SALVADOR E SUAS CORES [2023]

POR AÇÕES AFIRMATIVAS URBANAS – RACISMO, POPULAÇÃO NEGRA, INDÍGENA E DIREITO À CIDADE

\_\_\_\_\_. **Decreto-lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987.** Disponível em <<https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/107133/decreto-lei-2398-87>> Acesso em 02/09/2017.

\_\_\_\_\_. **Instrução normativa nº 003, de 9 de novembro de 2016,** da Secretaria do patrimônio da união, do Ministério do planejamento, desenvolvimento e gestão. Disponível em <[intrucao-normativa-no-3-2016.pdf \(www.gov.br\)](http://www.gov.br/intrucao-normativa-no-3-2016.pdf)>. Acesso em 02/08/2016.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 4.132, de 10 de setembro de 1962.** Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/Ccivil\\_03/leis/L4132.htm](http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/L4132.htm)>. Acesso em 02/08/2016.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998.** Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L9636.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9636.htm)>. Acesso em 02/08/2016.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 11.481, de 31 de maio de 2007.** Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2007/Lei/L11481.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/Lei/L11481.htm)>. Acesso em 02/08/2016.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 11.635, de 27 de dezembro de 2007.** Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2007/lei/l11635.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11635.htm)> Acesso em 02/08/2016.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 12.288, de 20 de julho de 2010.** Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2010/lei/l12288.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/lei/l12288.htm)> Acesso em 02/08/2016.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art109](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art109)>. Acesso em 27/07/2017.

\_\_\_\_\_. **Portaria nº 89, de 15 de abril de 2010,** da Secretaria do patrimônio da união, do Ministério do planejamento, desenvolvimento e gestão. Disponível em <<https://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0ah> FARIAS, Cristiano Chaves e ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais.** Volume 5. - 9 Ed. - Salvador: Juspodivm, 2013.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro** - Vol. 5 - Direito Das Coisas. – 12ª ed. - São Paulo: Editora Saraiva 2017

Patrimônio da União. Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão. **Instrumentos de Destinação.** 2017. Disponível em <<http://www.planejamento.gov.br/assuntos/gestao/patrimonio-da-uniao/destinacao-de-imoveis/instrumentos-de-destinacao#6--cess-o-em-condi--es-especiais>> Acesso em 03/02/2018.



SALVADOR E SUAS CORES [2023]

POR AÇÕES AFIRMATIVAS URBANAS – RACISMO, POPULAÇÃO NEGRA, INDÍGENA E DIREITO À CIDADE

RIOS, Aurélio Virgílio. **Quilombos e Igualdade Étnico-Racial**. In: PIOVESAN, Flávia e SOUZA, Douglas Martins (coord.). *Ordem Jurídica e Igualdade étnico-racial*. Brasília: SEPPIR, 2006. p.

SODRÉ, Muniz. **O terreiro e a cidade**: a forma social negro-brasileira.- 3 ed. - Rio de Janeiro: Mauad X, 2019.