

GESTÃO DO SOLO URBANO:

Experiências e usos jurídicos das Paróquias de Sousa-PB na administração de seu patrimônio enfitêutico

Paulo Henriques da Fonseca

paulo.henriques@professor.ufcg.edu.br

Iara de Oliveira Silva

iaraoliver280@gmail.com

Ana Beatriz Medeiros Dantas

abmdantass@gmail.com

Isaac Severino Sousa Lima

isaacseverino1312@gmail.com

Palavras-chave: Solo urbano. Gestão local. Enfiteuse. Propriedade.

1. INTRODUÇÃO

A gestão do solo urbano e as relações entre agentes do mercado de solos relaciona-se com o Eixo 1: Gestão para o Desenvolvimento e Regionalidade neste III ENGEC. A enfiteuse é um regime de concessão e gestão de solo de origem colonial no Brasil e muitas cidades surgiram sob essa forma de propriedade do solo. A gestão atual dos remanescentes combina práticas e usos locais de gestão de variada eficácia e envolve paróquias, cartórios e prefeituras a quem compete a regulação do solo urbano.

A regularização do solo urbano é determinação constitucional que, juntamente com a ferramenta do plano diretor, permite às cidades gerenciarem seu território de forma que garanta que o solo preencha sua função social e seja acessível à população.

O presente trabalho é baseado em uma análise de laudêmios e dados disponibilizados pela Paróquia Sant’Ana localizada em Sousa-PB, tratando-se de uma pesquisa quantitativa na qual a partir das informações, analisa-se a importância do instituto enfiteutico para cidade, além de uma visão geral sobre o encaixe da enfiteuse no arcabouço jurídico atual.

1.1. Pergunta Problema e Objetivos

Quais as características do regime de terras aforadas em Sousa-PB e como podem ser descritos as práticas de gestão do solo urbano? A enfiteuse é regime fundiário remanescente em várias cidades e com muita elasticidade e variações na gestão do solo urbano, incorporando costumes locais em relação a cobrança de taxas, modos de registro e transferência de imóveis e relação entre senhorios, cartórios e prefeituras. Há uma importante dimensão de história oral sobre esses patrimônios fundiários locais em tensão com registros documentais muitas vezes perdidos ou desatualizados. Objetiva esta pesquisa descrever na cidade de Sousa o modelo de gestão do solo aforado, sua extensão e relações entre os diversos agentes do mercado de solos e os registros formais, padrão de documentação, desse patrimônio.

1.2 Justificativa

As justificativas do presente estudo acadêmico materializam-se na relevância histórica do patrimônio enfiteutico das paróquias na formação da cidade de Sousa, na Paraíba. A partir dos dados coletados, pretende-se obter resultados que revelem a permanência ou decadência de tal instituto no ano de 2023 na cidade sertaneja, integrando-se tal estudo à matéria de gestão do solo urbano, através de uma abordagem interdisciplinar acerca do tema. Salienta-se que, dados os frequentes conflitos acerca do patrimônio de Igrejas na cidade de Sousa-PB, demonstra-se a relevância e oportunidade da presente pesquisa. Abordar esse tema um tanto “oculto” no currículo da educação superior contribui para a formar competências em gestão do mercado de solos e melhor compreensão da história territorial de várias cidades brasileiras.

2. METODOLOGIA

Tratando-se de objeto de tema de pesquisa empírico e local, a enfiteuse em Sousa-PB através de suas paróquias, utilizou-se da combinação de método de pesquisa de campo com

estudo de caso, com levantamento de informações públicas nas entidades gestoras. Dados como área aforada, quantidades de imóveis, histórico do patrimônio e relações com outras entidades do mercado de solos serão levantados e comparadas as narrativas orais com bases documentais. Da confrontação entre narrativas locais e documentação formal, se levantará em pesquisa de campo e estudo de caso o padrão documental da gestão de solos (Peirano, 2006)

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

3.1 Aspectos históricos relacionados à enfiteuse no Brasil

Na colonização brasileira, foi instituída a sesmarias, política de povoamento já difundida em Portugal. A diferença entre a sesmarias e o contrato de enfiteuse clássico é o encargo para utilização da terra, o sistema de sesmarias exigia que a terra fosse cultivada em um tempo determinado, caso contrário, o sesmeiro perderia o direito sobre a posse, enquanto o encargo para o enfiteuta é obrigação de pagar um foro periódico pelas terras ocupadas (Abreu, 2011).

Com o passar dos anos, os colonos que chegavam não recebiam sesmarias dadas diretamente por Portugal, resultando na negociação de terras dos antigos sesmeiros com os recém-chegados. As sesmarias atribuídas a Câmaras Municipais e a Igrejas foram alienadas majoritariamente por enfiteuse em prazos diversos.

3.2 Uma análise jurídico-conceitual da enfiteuse

A enfiteuse é um instituto do Direito Real que objetiva conferir o direito de posse, uso e usufruto ao detentor do domínio útil da propriedade, podendo futuramente o enfiteuta transferir essa propriedade aos seus herdeiros. Isso porque o domínio útil é perpétuo, com a obrigação de dar utilidade à terra, além de pagar o foro anual para o detentor do domínio direto, o senhorio. Infelizmente, esse instituto está caminhando para a sua extinção, devido a sua proibição pelo Código Civil de 2002, no seu art. 2.038.

A cidade de Sousa, no interior do Estado da Paraíba, estabelece massiva relação com esse instituto, uma vez que essa originou-se a partir da doação de terras pela “Casa da Torre” ao patrimônio de Nossa Senhora dos Remédios em meados do século XVII. Essa doação cobria

área de “1 e ½ léguas quadradas e incertas, todo o perímetro urbano e vasta área rural, com mais de 10 mil imóveis residenciais e comerciais” (Fonseca, 2016, p. 15).

3.3 Coleta e análise dos dados

Em levantamento feito com o setor de laudêmio da Paróquia Sant’Ana, hoje a área de terrenos pertencentes às Igrejas é de aproximadamente 20 km². Infelizmente, esse dado não pôde ser mais preciso por existirem ainda áreas que não foram mapeadas pelas paróquias da cidade. Porém, conforme informado pelo setor responsável, como poucos loteamentos e bairros foram criados desde o ano de 2002 até hoje, praticamente toda a cidade de Sousa pertence à Igreja. Dessa forma, pode-se presumir que a extensão territorial dos terrenos enfitêuticos das paróquias é ainda mais vasta do que o dado aproximado.

Desde 11/04/1966, a Paróquia Sant’Ana, em seus 68 livros, registrou a realização de exatamente 54.115 laudêmios e, desde a proibição pelo Novo Código Civil, a Igreja não realizou mais nenhum aforamento. Estima-se que a área aforada especificamente por essa Paróquia corresponda à 10 km², de acordo com o informado.

Ainda segundo o setor responsável, a Igreja sempre teve uma relação de dependência com o cartório e vice e versa, uma vez que, sempre que o cartório precisava de alguma documentação para fortalecer o registro de algum imóvel, eles solicitavam uma certidão chamada de “Certidão de Origem”, que consta o histórico do terreno a ser transacionado, ou também, quando o cartório quer saber da existência de algum terreno, lote ou edificações das quais eles não têm registros.

Com a prefeitura da cidade, a relação se iniciou em 2010, quando o secretário de planejamento da época, Rodrigo Gurgel, pediu para que houvesse uma parceria entre os dois órgãos com a finalidade de cadastrar os terrenos, quadras, lotes e edificações de toda a cidade, e assim regularizar as cobranças de impostos para os cidadãos e para a Igreja em termos de valores reais do objeto de transação (terrenos, lotes, etc). Um fiscal de urbanismo, que é cedido pela prefeitura, vai até o local e declara o valor real do mesmo, essa é uma prática que permanece até os dias de hoje.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Constituição Federal, em seus artigos 6º e 182, prevê a regularização do solo urbano, atribuindo-o função social e legislando acerca do seu aproveitamento. O aforamento tem finalidades consonantes com esses artigos, visto que a propriedade adquirida por enfiteuse deve ser utilizada para edificação e plantação, assim exercendo uma função social. Todavia, dada à monetização da propriedade urbana, à individualização da posse sobre propriedades e à adoção de uma gestão territorial tecnoburocrática, subsiste a tendência à institutos voltados ao acúmulo de capital para reger tais propriedades. Esses fatores resultaram na proibição, pelo Novo Código Civil, da enfiteuse.

Todavia, o Município estudado no presente trabalho apresenta-se ainda revolto de terras em regime de enfiteuse administradas pelas Igrejas. Essas, conforme demonstrado, encontram relações com outros agentes do mercado de solos, tais como o Cartório, que auxilia no registro das terras paroquiais, e a Prefeitura, para fins de regularização e cadastramento das aforadas.

A partir da proibição da enfiteuse, é intuitiva a conclusão de que o instituto encontra-se em decadência. Entretanto, pelo presente estudo de caso, percebe-se que, na Cidade de Sousa-PB, ele encontra-se em permanência real e continua revestido de relevância jurídica, consagrando-se estável. Isso porque, desde a proibição, não houve diminuição das terras aforadas da Igreja em tal Cidade. Prova disso é que a área urbanizada do Município de Sousa é de, aproximadamente, 16 km² (IBGE, 2023), enquanto a área de terrenos aforados é por volta de 20 km², materializando-se até superior à área urbana.

Portanto, permite-se a conclusão de que a matéria enfiteutic encontra-se ainda em pauta no mundo jurídico, bem como na realidade factual, configurando-se como um regime de gestão de solos relevante e, até mesmo, predominante na realidade das cidades brasileiras, assim como em Sousa-PB.

REFERÊNCIAS

ABREU, Maurício A. **A apropriação do território no Brasil colonial**. *Revista Cidades*, v. 8, n. 14, p. 539-568, 2011.

FONSECA, Paulo Henriques da. **Além do feudo e do burgo: a enfiteuse como instituto mutante, suas possibilidades e limites**. 2016. 264 f. Tese (Doutorado) - Programa de Pós-Graduação em Direito, Centro de Ciências Jurídicas / FDR, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2016. Disponível em: <https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/18086>. Acesso em: 22 jul. 2023.

FONSECA, Paulo Henriques da. **A enfiteuse e função social do solo urbano: a regularização local e popular**. Anais do X Congresso Nacional do CONPEDI, p. 1.718- 1.741, Belo Horizonte, 2010. Disponível em: http://www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/bh/paulo_henriques_da_fonseca.pdf. Acesso em: 23 jul. 2023.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Sousa: panorama**. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pb/sousa/panorama>. Acesso em: 30 jul. 2023.

PEIRANO, Mariza G. S. **De que serve um documento?** p. 25-49. PALMEIRA, Moacir; BARREIRA, César (Orgs) **Política no Brasil: visões de antropólogos**. Rio de Janeiro: Relume-Dumará; Núcleo de Antropologia da Política/UFRJ, 2006.