

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: ANÁLISE DOS AVANÇOS E DIFICULDADES

PAMELA DA COSTA LOPES¹;
MARIA THEREZA ROSA RIBEIRO²

¹*Mestranda-bolsista do PPGS Universidade Federal de Pelotas – ppamelacosta@gmail.com*

² Professora Doutora - Orientadora do PPGS da UFPel- tete@ufpel.edu.br

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho visa a discutir acerca do objetivo específico da dissertação de mestrado intitulada “Um estudo social sobre a situação dos moradores do Loteamento Novo Milênio após a regularização fundiária”, a qual será realizada pela autora, no período de 2017 a 2019, através do Programa de pós-graduação em Sociologia da Universidade Federal de Pelotas. Sendo assim, a finalidade deste trabalho é observar se as diretrizes estabelecidas pela regularização fundiária estão sendo eficazes para melhorar a condição social dos moradores do Loteamento Novo Milênio, instigando o debate em relação à eficácia das políticas públicas urbanas no país. Entende-se por condição social fatores que estão intrínsecos à moradia digna, ou seja, (...) a um padrão de vida capaz de assegurar a si e à sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência fora de seu controle (art. 25, § 1º, DUDH) como categoria jurídica; mas não somente isso, como também a identificação que os moradores tem com o espaço, demonstrando esse espaço como um produto social como forma de categoria sociológica. (LEFEBVRE, 2001).

O tema habitação social no Brasil apresentou vastos avanços nos últimos anos no que tange às políticas públicas e nos debates realizados no âmbito acadêmico. A regularização fundiária urbana é uma política pública de integração socioespacial que promete extinguir os problemas habitacionais no território nacional e dirimir as desigualdades sociais. O rápido processo de urbanização no Brasil, juntamente com transformações sociais, econômicas, políticas e demográficas originadas a partir da segunda metade do século XX, é um dos fundamentos da sociedade moderna brasileira (BRITO, 2012). No Brasil, a partir da década de 30, vê-se fortemente esse modo de urbanização em razão do processo de industrialização que influenciou a organização do espaço das cidades brasileiras.

Com o crescimento da população e a conscientização das classes operárias no Brasil, fato que se revela na revolução de 1930, tornaram-se necessárias novas políticas de planejamento urbano que forneceriam infraestrutura para os seus assentamentos, entretanto, essa política de modernização não alcançou esse objetivo, pois a divisão e ocupação do espaço permaneceu de forma desigual (VILLAÇA, 1999). Assim, esse processo de urbanização fez com que as camadas populares se deslocassem para a periferia, acarretando desigualdades sociais.

O direito à moradia está no ordenamento jurídico brasileiro desde a Magna Carta de 1988, mas somente em 2001 seu conteúdo foi esmiuçado através da Lei nº 10.257/01 denominada Estatuto da Cidade. Esse diploma propõe aos

Municípios autonomia para estabelecer vários instrumentos de execução de política urbana, em especial a regularização fundiária, que teve como marco a vigência da Lei 11.977/09, a qual se destina a regularizar assentamentos, loteamentos e bairros populares.

O Município de Pelotas a partir de 2011 iniciou o interesse em formular um plano diretor para dar início aos processos de regularização em loteamentos e bairros irregulares na cidade. Assim, no ano de 2012 o poder público Municipal, juntamente com a comunidade e colaboradores, deu início às etapas estabelecidas pela lei no Loteamento Novo Milênio, localizado no Bairro Três Vendas. A iniciativa de começar o processo de regularização das casas partiu das inúmeras tentativas realizadas pelo presidente da associação constituída no loteamento. Henri Lefebvre (2001) afirma que o direito à cidade é aquele coletivo, conquistado pelas lutas populares na criação e uso do espaço social, exibindo que pode haver uma mudança, fomentando uma perspectiva transformadora. Para Lefebvre, o direito à cidade está consagrando pelo uso, resguardando a vivencia história dos moradores. Entretanto, coloca-se aqui a hipótese de que a aproximação do Estado em fornecer a regularização dos imóveis alimenta o capitalismo e não atende às necessidades coletivas. Lefebvre aduz que viver dignamente não é viver em uma cidade capitalista que tem a propriedade como valor de troca, mas habitar em um local que tem a propriedade como valor de uso, assim alcançando melhor o objetivo suprir os desejos das pessoas.

2. METODOLOGIA

Para se alcançar os objetivos propostos nesta pesquisa, a metodologia com que se trabalhará é a etnografia com pesquisa de campo, com observação participante e pesquisas bibliográficas. A etnografia é um estudo da antropologia, mas que pode ser usado dentro das ciências sociais, portanto, escolheu-se esse método para o presente trabalho porque através dele o pesquisador consegue ter acesso ao universo das pessoas de uma maneira mais próxima, tornando o conhecimento mais experimental. Ademais, dentro do campo etnográfico pretende-se aplicar um questionário aos moradores da comunidade Novo Milênio com perguntas abertas e fechadas, semiestruturado com o intuito de alcançar os objetivos propostos. Os possíveis critérios de inclusão estabelecidos para entrevista serão determinados posteriormente. Utilizar-se-á o software EpiData para construção de um banco de dados e o software Stata para análise dos dados pré-codificados. Os entrevistados assinarão um termo de livre consentimento e direito à imagem, e as identidades serão preservadas. A partir da aprovação da proposta do projeto, o mesmo será levado para aprovação no comitê de ética em pesquisa com seres humanos de acordo com a Resolução 196/96/CNS. Outra técnica que será utilizada é a da observação participante, a qual permite que os fenômenos sejam observados na própria realidade (GERHARDT; SILVEIRA, 2009). Por fim, as pesquisas bibliográficas também servirão de base, pois com elas serão estudados os conceitos e teorias trazidos pela literatura predominantemente sociológica com outras áreas as quais também serão importantes para o aprimoramento das análises a serem realizadas.

3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

A realidade urbana está consagrada em divisões hegemônicas: centro-periferia, formal-informal, bairros estruturados-favelas. Todas essas dicotomias apresentam como ponto (in)comum a (i)legalidade. Desde a Constituição de 1988,

há uma forte visão progressista que vem atuando no âmbito das políticas urbanas. A dissociação espacial traz como consequência a exclusão social, forçando uma parte da população a viver na periferia das cidades informalmente.

Assim, os locais periféricos destoam das áreas centrais, principalmente no que tange à distribuição espacial de serviços e equipamentos. A regularização fundiária, sendo uma política pública, teve seu surgimento com o objetivo de desenvolver as funções sociais da cidade, a diminuição de suas demandas e o progresso da propriedade urbana; ela está prevista no Art. 4º da Lei nº 10.257/01 e alcança populações de baixa renda na expectativa de propiciar o direito à moradia digna para quem vive debruçado sobre a irregularidade urbana. Além disso, um dos principais avanços trazidos pela lei foi a diferenciação de regularização fundiária de interesse social e a regularização fundiária de interesse específico. A primeira é aplicada em loteamentos localizados em áreas públicas com a ocupação de famílias de baixa renda. Enquanto a segunda remete à regularização fundiária em áreas privadas, ocupadas também por famílias de baixa renda, mas esta requer a composição de um projeto definido no art. 51 da lei, que precisa ser aprovado pela autoridade competente e é necessário comunicar o loteador ou, na ausência deste, procurar a pessoa que tenha o nome no registro de imóvel, conforme o § 2º do artigo 38 da Lei nº 7.666/79.

O Loteamento Novo Milênio, composto por duzentas famílias de baixa renda na cidade de Pelotas, enquadrou-se na segunda modalidade supracitada. A comunidade se encontrava no local de forma mansa, pacífica, ininterrupta e sem oposição há aproximadamente vinte anos, em uma área privada de uma antiga indústria da cidade, que hoje se encontra em massa falida. No ano de 2015 os moradores receberam o título de posse regulamentado que dá a segurança jurídica dos seus imóveis.

Portanto, apesar de a pesquisa estar em seu estágio inicial, o que se pode afirmar é que o poder público interveio na comunidade para que houvesse a sua regularização, entretanto, o que se propõe aqui é observar se essa política urbanística alcança os seus objetivos propostos.

4. CONCLUSÕES

O célere processo de urbanização imputou às cidades o enfrentamento de demanda como moradia, saneamento básico, transporte, saúde, educação etc. Como já observado, as cidades se constituíram de forma desordenada e desigual frente às disparidades socioeconômicas, propiciando espaço para a irregularidade habitacional.

Durante muito tempo, houve uma despreocupação por parte dos legisladores de dar maior visibilidade às comunidades ilegais. Todavia, com o advento da Constituição de 1988, que estabeleceu bases para uma nova ordem jurídica urbanística, como é o caso da Lei 10.257/2010 (Estatuto da Cidade), o Estado se viu impelido a cumprir tal norma. Ainda assim, é necessário instigar o debate investigando esse assunto como categoria sociológica.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BRASIL: Constituição, 1988. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal; 1988.
- BRASIL. **Estatuto da Cidade**: Guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Lei 10.257/01, Brasília, 2001. Acessado em 20 de Agos. 2017.

Disponível em:
<http://planodiretor.saolourenco.sc.gov.br/leis/Estatuto%20das%20Cidades.pdf>

BRITO, Fausto. **O deslocamento da população brasileira para a metrópole**, São Paulo, 2006. Acessado em 15 de Set. 2017. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-40142006000200017

GERHARDT, Tatiana Engel; SILVEIRA, Denise Tolfo. **Método de Pesquisa**, Porto Alegre, 2009. Acessado em set. 2017. Disponível em: <http://www.ufrgs.br/cursopgdr/downloadsSerie/derad005.pdf>

LEFEBVRE, Henri. **Direito a cidade**. São Paulo: Editora Centauro, 2001.

VILLAÇA, Flavio "Efeitos do espaço sobre o social na metrópole brasileira". In: SOUZA, Maria Adélia A. de, & outros. Metrópole e globalização. São Paulo, Cedesp, 1999.