

## DILEMAS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: VIDA COTIDIANA E SOCIAZIBILIDADE NO LOTEAMENTO NOVO MILÊNIO EM PELOTAS (RS)

PAMELA DA COSTA LOPES SALES<sup>1</sup>; MARIA THEREZA ROSA RIBEIRO<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Mestranda-bolsista do PPGS Sociologia - Universidade Federal de Pelotas –  
*ppamelacosta@gmail.com*

<sup>2</sup> Professora Titular Doutora – Orientadora do PPGS Sociologia - Universidade Federal de Pelotas –  
*mtherezaribeiro@gmail.com*

### 1. INTRODUÇÃO

Esta apresentação trata do desenvolvimento da dissertação de mestrado intitulada “Dilemas da Regularização Fundiária: vida cotidiana e sociabilidade no Loteamento Novo Milênio em Pelotas (RS)”, a qual está sendo realizada pela autora através do Programa de Pós-graduação em Sociologia da Universidade Federal de Pelotas. A presente pesquisa tem como tema os efeitos da regularização fundiária na vida cotidiana dos moradores do Loteamento Novo Milênio, localizado no bairro Três Vendas na cidade de Pelotas. A proposta busca compreender os laços de sociabilidade e as situações de conflito vividos pelos moradores após a política urbanística de regularização fundiária implementada pelo poder público municipal de Pelotas.

Sendo assim, a intenção nesse trabalho se faz relevante em vista de estudar a intersecção dos temas habitação social, regularização fundiária e processos de sociabilidade para identificar, descrever e interpretar a complexa resolução do problema de moradia, especificamente na cidade de Pelotas. O Loteamento Novo Milênio foi escolhido para compor essa investigação empírica por três razões: primeiramente, o Loteamento é constituído por uma Associação de bairro, a qual é composta por um presidente e um vice-presidente. Cansados de viverem inseguros, com medo de sofrerem reintegração de posse - além de não poderem usufruir de serviços básicos - em meados do ano de 2010, o presidente da Associação, juntamente com a comunidade, buscou os meios através dos quais poderiam proporcionar aos moradores a regularização das suas casas. Na perspectiva de Henri Lefebvre (2001), preleciona-se que o direito à cidade é aquele coletivo, conquistado pelas lutas populares na criação e no uso do espaço social, exibindo que é possível haver uma mudança, e fomentando uma perspectiva transformadora.

Foi através da mobilização popular que a presente autora conheceu a comunidade, já que a demanda de regularização foi recepcionada pelo núcleo de extensão de advocacia popular do curso de direito da UCPEL em 2013, no qual a referida autora era bolsista e voluntária. A segunda razão para ter escolhido esse loteamento é o anseio em observar como a política fundiária no loteamento Novo Milênio repercutiu na vida cotidiana dos moradores; isso em razão de ter acompanhado todo o processo de regularização dos lotes naquele período. Para compreender o cotidiano, De Certeau (1998) demonstra que é necessário observar “as artes de fazer” dos homens comuns, pois a partir dessa observação é possível perceber seus valores, suas regras, seus processos de desenvolvimento e suas relações sociais. A terceira razão para essa pesquisa se fundamenta no fato de que, conquanto o loteamento tenha sido regularizado através da Lei 11.977/09 (Programa Minha Casa Minha Vida) – que à época destinava uma parte somente para a regularização fundiária – seus moradores, diferentemente do previsto, não foram

reassentados em outro lugar; pelo contrário, permaneceram no mesmo espaço físico e social. O Novo Milênio é localizado em uma área de propriedade privada. Sua regularização foi realizada através da Lei 11.977/09 (Programa Minha Casa Minha Vida) que na época destinava uma parte somente para a regularização fundiária urbana. Os moradores não foram reassentados para outro lugar, pelo contrário, eles permaneceram no mesmo espaço físico e social. Portanto, com esses três motivos determinantes para a escolha do loteamento Novo Milênio, os objetivos desse trabalho são: a) observar as diretrizes estabelecidas pela política urbana de regularização fundiária e a sua implementação para melhoria das condições sociais dos moradores do Novo Milênio; b) desvendar os conflitos entre os moradores e o poder público local, após regularização; c) investigar as formas de sociabilidade por meio da reciprocidade: dar, receber e retribuir (MAUSS, 2003), e dos conflitos, interna e externa às relações dos moradores do Novo Milênio.

## 2. METODOLOGIA

A pesquisa consiste em uma investigação qualitativa, na modalidade etnográfica e no método história de vida. A etnografia enquanto metodologia terá como destaque a técnica observação participante e as entrevistas com perguntas em profundidade. Soma-se a esse procedimento a aplicação do questionário semiestruturado, com perguntas abertas e fechadas. O Loteamento Novo Milênio está localizado em uma área que pertencia a uma antiga empresa de produtos em conserva (a qual declarou falência) no bairro Três Vendas, próximo à Avenida Senador Salgado Filho e a Cohab Tablada, no Município de Pelotas. De acordo com o Relatório Socioeconômico do Loteamento Novo Milênio, fornecido pela Secretaria Municipal de Habitação e Regularização fundiária do Município de Pelotas, até 2015, ano em que os moradores foram contemplados com a regularização, havia 161 (cento e sessenta um) lotes no local. A rua principal, denominada Barão de Jarau, é o local de entrada do Novo Milênio. De acordo com a minha experiência no Loteamento, já neste ano de 2018, pude perceber que a mencionada rua possui trinta casas com tamanhos e construções diversificadas. Nessa rua há residências utilizadas exclusivamente para fins de moradia e outras que, além de moradia, são utilizadas para fins comerciais. Também há duas igrejas: uma localizada na casa de um morador e a outra em um edifício independente. Sendo assim, em virtude da Barão de Jarau dar acesso às demais ruas e ser o maior ponto de sociabilidade entre os moradores, devido ao fluxo de entrada e saída de pessoas e pelo fato de compreender a maior concentração de comércio no Loteamento ela foi escolhida para ser o locus da investigação empírica; dessa forma, aplicar-se-á o questionário e a entrevista com os trinta moradores responsáveis pela sua casa. Além disso, o método etnográfico, com a técnica supracitada está sendo aplicado no local, bem como será empregado nas reuniões da Associação. Para compreender a experiência coletiva dos moradores no Loteamento, isto é, completar a análise empírica, utilizar-se-á o método história de vida com presidente e vice-presidente da Associação dos moradores do loteamento, respectivamente.

## 3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

A legalização da moradia por meio da regularização de fato pode garantir segurança na posse e nos direitos sociopolíticos às populações que habitam nas áreas irregulares. D'Ottaviano e Silva (2010) entendem que a normatização do

direito de propriedade, que é considerada por eles uma ferramenta útil a qual é capaz de inserir as populações da cidade ilegal na cidade legal, é também uma forma de proporcionar acesso ao direito a cidade, à moradia digna e a todas as benfeitorias urbanas. Assim, para os autores, os programas de regularização fundiária, somados a políticas públicas que oferecem formas de aquisição ao direito de moradia digna, poder-se-á alcançar uma solução aos problemas habitacionais. De fato, os bairros regularizados passam a compor o mapa da cidade porque ganham visibilidade através do “reconhecimento administrativo das ruas, a identificação dos habitantes e das construções no cadastro fiscal do Município” (GONÇALVES, 2009, p. 239) além da implementação e do registro do Plano de Alinhamento na prefeitura e no registro de imóveis (GONÇALVES, 2009).

Todavia, Gonçalves (2009), diferentemente de D’Ottaviano e Silva (2010), não possui uma visão tão otimista em relação as leis de regularização. Para o autor por mais que essas políticas de regularização do solo urbano tenham se caracterizado como um grande avanço jurídico, e tenham sido uma tentativa de exaurir os problemas habitacionais, assim como dar acesso ao direito a cidade a todos, algumas dificuldades sobretudo relacionadas as práticas mercantilistas dos moradores, do mercado imobiliário e poder público local tornam-se mais aparentes. Estas práticas fazem retroceder a expectativa das melhorias urbanas nas grandes metrópoles e nos municípios (GONÇALVES, 2009).

A pesquisa ainda está em desenvolvimento, portanto, os resultados e discussões ainda estão sendo apurados; no entanto, até o presente momento constatou-se através da técnica observação participante que não houve melhorias da condição social dos moradores após a regularização, bem como na infraestrutura do loteamento. Isso se observa no fato de que os moradores continuam sem saneamento básico, com esgoto aberto e com ruas sem pavimentação.

#### 4. CONCLUSÕES

Conclui-se até o momento que as leis de regularização do solo e da posse da terra e moradia se apresentam como um avanço jurídico, embora haja controvérsias na eficácia da mesma lei para resolução do problema da moradia. Resta, entretanto, muito a discutir no âmbito sociológico para compreender como ocorre o processo de regularização fundiária e quais são os seus efeitos na vida cotidiana do moradores envolvidos. Consequentemente, atentar-se-á no desenvolvimento e conclusão desta dissertação responder as essas questões.

#### 5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. **Lei nº 11.977**, de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2007-2010/2009/lei/l11977](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2009/lei/l11977).

DE CERTEAU, Michel. **A Invenção do Cotidiano**. Petrópolis, RJ. Vozes, 1998.

D’OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo; SILVA, Sérgio Luís Quaglia. “Regularização fundiária no Brasil: velhas e novas questões”. IPEA. **Planejamento e Políticas Públicas**, PPP n. 34, p. 201-230. 2010.

GONÇALVES, Rafael Soares. “Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial”. **Estudos Avançados**, São Paulo. V 23, n. 66, p. 237-250. 2009.

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

MAUSS, Marcel. “Ensaio sobre a Dádiva: forma e razão da troca nas sociedades arcaicas” In: **Sociologia e Antropologia**. São Paulo: Cosac Naif, 2003.