

# O CONFLITO ENTRE FRENTES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA RECENTES E ÁREAS DE URBANIZAÇÃO PRECÁRIA NA CIDADE DE PELOTAS

RODOLFO BARBOSA RIBEIRO<sup>1</sup>,  
ANDRÉ DE OLIVEIRA TORRES CARRASCO<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo / UFPel – [rodolfobribeiro@live.com](mailto:rodolfobribeiro@live.com)

<sup>2</sup>Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo / UFPel –  
[andre.o.t.carrasco@gmail.com](mailto:andre.o.t.carrasco@gmail.com)

## 1. INTRODUÇÃO

Em um cenário de aprofundamento de políticas neoliberais marcado pela consolidação de uma agenda permanente de austeridade fiscal imposta pela aprovação da Emenda Constitucional 95/2016 (DWECK; OLIVEIRA; ROSSI, 2018), agrava-se a regressão das condições de vida urbana, onde vivem cerca de 85% da população brasileira (PNAD, 2015). Percebe-se entre seus efeitos, a interrupção do investimento - apesar de suas limitações institucionais e políticas - na agenda habitacional e de urbanização de favelas (SANTO AMORE; LEITAO, 2018).

Segundo Ermínia Maricato (2000), o processo de urbanização brasileiro é marcado pela concentração e a centralização da população e de poder no território, tendo como elemento chave para esse processo a terra, urbana e rural. Nesse contexto parte significativa das cidades são constituídas por ocupações irregulares, onde a reprodução da força de trabalho não teve a sua necessidade de moradia atendida nem pelo mercado, nem pelo Estado. Estes lugares são marcados pela autoconstrução e pela urbanização precária, espacializando a desigualdade social e econômica (MARICATO, 2000).

Perto de 12% da população de São Paulo e Curitiba moram em favelas. Em Belo Horizonte e Porto Alegre, até 20%. No Rio de Janeiro, 25%. Em Salvador, Recife, Fortaleza, São Luiz e Belém, mais de 30% das pessoas vivem em favelas. Somando-se as moradias ilegais, encontramos aproximadamente 40% dos domicílios de São Paulo, e 50% no Rio de Janeiro, em situação irregular. (MARICATO, 2008)

Na cidade de Pelotas, segundo dados da Prefeitura Municipal (DIÁRIO DA MANHÃ, 2017), existem mais de 200 áreas urbanas irregulares, que abrigam cerca de 100 mil pessoas. Isso significa que aproximadamente um terço da população vive em áreas de urbanização precária. De acordo com ROLNIK (2015) essas áreas são territórios de definições cambiantes - entre legal e ilegal, construídos a partir de pressões, mediações políticas e camadas de legalidade -, e essas indeterminações são os mecanismos que configuram uma situação de permanente transitoriedade, um vasto território de reserva para o capital imobiliário.

As áreas de urbanização precária, denominadas no Plano Local de Habitação (2014), como áreas de precariedade habitacional, apresentam simultaneamente inaptidão ambiental, grande concentração de pessoas e graves problemas de infraestrutura - rede de água, esgotamento sanitário, ausência de banheiro e falta de posse do terreno (PLHIS, 2014). Segundo Carrasco (2017), devido ao baixo valor relativo e boa localização, algumas dessas áreas passam a ser espaço de disputa pela articulação de novas frentes de incorporação e especulação imobiliária, caracterizada por conjuntos de empreendimentos imobiliários de média

e grande escala, muitas vezes articulados com investimentos públicos de infraestrutura e regularização fundiária.

Desse modo as questões gerais da pesquisa apresentada neste trabalho estão relacionadas com as formas como as novas frentes de incorporação imobiliária na cidade de Pelotas se articulam (social, funcional e morfológicamente) com as áreas de urbanização precária adjacentes e quais as crises e resistências decorrentes deste conflito.

Dessa forma o trabalho se aproxima da Área de Concentração em Arquitetura, Patrimônio e Sistemas Urbanos e da Linha de Pesquisa de Urbanismo Contemporâneo pela abordagem da temática da produção urbana e da cidade contemporânea, buscando compreender os aspectos da dimensão sócio-espaciais-ambientais da produção e da transformação do espaço urbano.

A pesquisa tem por objetivo geral identificar e analisar as crises e resistências decorrentes dos conflitos entre novas formas de incorporação imobiliária e as áreas de urbanização precária da cidade de Pelotas.

Para isso faz-se necessário a realização de determinadas etapas, que configuram os respectivos objetivos específicos:

- a) Desenvolver um panorama do processo de produção do espaço urbano na cidade de Pelotas pós Estatuto da Cidade, destacando seus principais agentes, suas condicionantes legais e institucionais e seus resultados;
- b) Identificar no território da cidade de Pelotas situações urbanas nas quais novas frentes de incorporação imobiliária estabeleceram relações com áreas de urbanização precária;
- c) Organizar uma tipologia (social, funcional e morfológica) dos conflitos identificados, caracterizando diferentes manifestações dessas frentes (novos bairros, condomínio fechados, empreendimentos Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV, etc.) e os diferentes resultados (remoções, abandono, isolamento, alterações legais, aplicação ou não de políticas públicas, etc.);
- d) Verificar a articulação entre investimentos públicos e privados em infraestrutura urbana e essas novas frentes;
- e) Analisar o papel do projeto de arquitetura e urbanismo na definição dos polos e dos termos nos quais se desenvolvem os conflitos estudados.

## 2. METODOLOGIA

A pesquisa pode ser classificada como descritiva-explicativa, adotando procedimentos metodológicos de revisão bibliográfica e documental, somados ao estudo de caso. Segundo Gil (2002), a partir dos objetivos estabelecidos, classifica-se como descritiva a pesquisa que busca a descrição de população e fenômenos e estabelece relações entre as variáveis, e, quando, discute a natureza dessas relações, aproxima-se, também, da pesquisa explicativa.

O desenvolvimento do estudo tem destaque nos procedimentos técnicos de coleta e análise de dados, e por isso, se apresenta como pesquisa bibliográfica, com base em material já elaborado - livros e artigos científicos -, pesquisa documental, a partir de materiais ainda não analisados; e, a partir de estudos de caso, ampliando e detalhando a investigação de poucos objetos (GIL, 2002).

Dessa forma a pesquisa teve como ponto de partida a revisão bibliográfica do processo de produção urbana de pelotas pós estatuto da cidade e análise documental das condicionantes legais e institucionais em Pelotas para elaborar um panorama com destaque a seus agentes e resultados.

Na sequência, serão definidos os objetos de estudo de caso identificando espacialmente as relações entre novas frentes de incorporação imobiliária e áreas

de urbanização precária possibilitando a análise das interações a partir da revisão bibliográfica e documental.

Para continuidade, são propostas a análise e interpretação dos objetos de pesquisa do estudo de caso a partir da revisão bibliográfica e documental caracterizando as diferentes frentes de incorporação e os diferentes resultados de interação com áreas de urbanização precária para a organização de uma tipologia (social, funcional e morfológica).

Em seguida, será realizada pesquisa documental verificando investimentos em infraestrutura urbana nos objetos de estudo afim de analisar a articulação ou não entre investimentos públicos e privados nessas áreas.

E dessa forma, chega-se na análise dos objetos de estudo a partir de referencial teórico para verificação da relação entre projeto de arquitetura e urbanismo e os conflitos encontrados.

### 3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Para Davis (2006) os conflitos de classe nas disputas por espaço urbano ocorrem onde os valores globalizados da propriedade colidem com a necessidade de proximidade das fontes centrais de renda dos trabalhadores precarizados. A forma e os termos desse conflito entre novas frentes de incorporação imobiliária e assentamentos de urbanização precária, se configuram como chave para o desenvolvimento da pesquisa. A formação, consolidação e remoção dos assentamentos populares nessas zonas de indeterminação têm, segundo Rolnik (2015), a mediação do Estado: na origem; consolidação parcial e seletiva; inserção precária dos moradores na cidade; e, por fim, num duplo dispositivo político-eleitoral, seja sob forma de influência nessas áreas, seja pelas possibilidades de financiamentos de campanha.

No Brasil, Maricato (2015), ressalta as conquistas do Movimento pela Reforma Urbana, entre elas o Estatuto da Cidade (2000), Ministério das Cidades (2003) e a consolidação das Convenções e Conselhos Nacionais da Cidade, que apesar das limitações, culminam na retomada de investimentos em infraestrutura urbana e habitacional, acompanhada de um intenso processo de especulação fundiária e imobiliária, e, apesar dos planos diretores e planos específicos, a flexibilização das legislações a nível local. Em Pelotas, segundo Carrasco (2017), consolida-se assim, o acirramento da disputa de empreendimentos públicos e privados na periferia da cidade, dada a indisponibilidade de terras urbanizáveis próximas a região central e a constante pressão pela ampliação do perímetro urbano.

A pesquisa está em fase de levantamento e espacialização de informações para identificação de situações urbanas discutidas e determinação do estudo de caso, considerando: Áreas de Precariedade Habitacional, PLHIS (2014); Áreas de Especial Interesse Social, AEIS, e Ambiental, AEIA, III PD (2008); e, empreendimentos habitacionais públicos e privados de grande e média escala.

### 4. CONCLUSÕES

O trabalho encontra-se em etapa inicial de desenvolvimento, apresenta resultados parciais para a revisão bibliográfica e documental pretendida sobre os processos de urbanização e a aproximação à cidade de Pelotas, dando sustentação para a escolha dos territórios que se configurarão como objetos para o estudo de caso pretendido, a realizar-se através de análises particulares, detalhadas e ampliadas para cada território, a partir das relações gerais discutidas.

A pesquisa sobre o conflito espacial entre a incorporação imobiliária e as áreas de urbanização precária em Pelotas, se mostra pertinente na sistematização de informações sobre esse processo, identificando articulação, ou não, de agentes públicos e privados, através da análise do ambiente urbano construído e das resistências e crises geradas nesse processo. Por um lado, organiza um repertório de informações e por outro pode estabelecer subsídios para processos alternativos da produção do espaço urbano.

## 5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CARRASCO, A.O.T. **O Processo de Produção do Espaço Urbano na Cidade de Pelotas: Subsídios para uma reflexão sobre o desenvolvimento das relações de desigualdade entre centro e periferia.** Oculum Ensaios Revista de Arquitetura e Urbanismo, V.14, n.3, p. 595-611, 2017.

DAVIS, M. **Planeta Favela.** São Paulo: Boitempo, 2006.

DWECK, E. OLIVEIRA, A. L. ROSSI, P. **Economia para Poucos: Impactos Sociais da Austeridade e Alternativas para o Brasil.** São Paulo: Autonomia Literária, 2018.

GIL, A. C. **Como elaborar Projetos de Pesquisa.** 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

MARICATO, E. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias, planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, O. VAINER, C. MARICATO, E. **Cidade do Pensamento Único: Desmanchando consensos.** Petrópolis: Vozes, 2000. Cap.4, p.121-192.

MARICATO, E. **Para entender a crise urbana.** São Paulo: Expressão Popular, 2015.

O NÓ DA TERRA, tribuna livre da luta de classes. **Folha de São Paulo, revista Piauí,** 2008. Disponível em: <<https://piaui.folha.uol.com.br/materia/o-no-da-terra>>. Acesso em: 21 de jan. de 2020.

PELOTAS. Lei 5502 de 11/09/2008. Institui o **Plano Diretor Municipal** e estabelece as diretrizes e proposições de ordenamento e desenvolvimento territorial no Município de Pelotas, e dá outras providências. Pelotas: Prefeitura Municipal de Pelotas, 2008.

PELOTAS. **Plano Local de Habitação de Interesse Social.** Pelotas: Prefeitura Municipal de Pelotas, 2014.

PNAD 2015. **Síntese de indicadores sociais:** uma análise das condições de vida da população brasileira, Coordenação de População e Indicadores Sociais. Rio de Janeiro: IBGE, 2016

REGULARIZAÇÃO Fundiária: Pelotas possui mais de 200 Áreas Irregulares. **Diário da Manhã,** 05 de set. de 2017. Disponível em: <<http://diariodamanhapelotas.com.br/site/regularizacao-fundiaria-pelotas-possui-mais-de-200-areas-irregulares/>>. Acesso em: 25 de jan. de 2020.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças.** São Paulo: Boitempo, 2015.

SANTO AMORE, C. LEITÃO, K. O espaço existe, o espaço importa: impactos da austeridade fiscal na provisão de habitação social e na urbanização de favelas. In: DWECK, E. OLIVEIRA, A. L. ROSSI, P. **Economia para Poucos: Impactos Sociais da Austeridade e Alternativas para o Brasil.** São Paulo: Autonomia Literária, 2018. Cap.10, p.215-241.