



CONFLITOS ENTRE ÁREAS DE URBANIZAÇÃO PRECÁRIA E FRENTES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA RECENTES NA CIDADE DE PELOTAS

RODOLFO BARBOSA RIBEIRO¹; **ANDRÉ DE OLIVEIRA TORRES CARRASCO²**;
NIRCE SAFFER MEDVEDOVSKI³

¹*Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo / UFPel – rodolfobrubeiro@gmail.com*

²*Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo / UFPel – andre.o.t.carrasco@gmail.com*

³*Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo / UFPel – nirce.sul@gmail.com*

1. INTRODUÇÃO

Em um cenário de aprofundamento de políticas neoliberais marcado pela consolidação de uma agenda permanente de austeridade fiscal, agrava-se a regressão das condições de vida urbana (DWECK; OLIVEIRA; ROSSI, 2018). Percebe-se entre seus efeitos, a interrupção do investimento na agenda habitacional e de urbanização de favelas, apesar de suas limitações institucionais e políticas (SANTO AMORE; LEITAO, 2018).

Segundo Maricato (2000), o processo de urbanização brasileiro é marcado, de forma particular, pela concentração e acumulação capitalista no território, espacializando – principalmente nas cidades – desigualdades sociais históricas, 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).

Na cidade de Pelotas, segundo dados da Prefeitura Municipal, existem mais de 200 áreas urbanas irregulares que abrigam cerca de 100 mil pessoas, o que corresponde a aproximadamente um terço da população da cidade (DIÁRIO DA MANHÃ, 2017). 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, e, dessa forma, um vasto território de reserva para o capital imobiliário.

As áreas de urbanização precária, denominadas no Plano Local de Habitação de Interesse Social (2014), como áreas de precariedade habitacional, apresentam simultaneamente inaptidão ambiental, alta densidade populacional e de domicílios e graves problemas de infraestrutura urbana e fragilidade nas relações de posse ou propriedade dos lotes ocupados (PLHIS, 2014). Segundo Carrasco (2017), devido ao baixo valor relativo e boa localização, algumas dessas áreas passam a ser espaço de disputa a partir da 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 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 modalidades 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; b) identificar no território da cidade de Pelotas situações urbanas nas quais novas frentes de incorporação imobiliária estabelecem relações com áreas de urbanização precária; c) organizar uma tipologia 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 nessas situações urbanas; e) analisar o papel do projeto de arquitetura e urbanismo na definição dos termos nos quais se desenvolvem os conflitos estudados.

2. METODOLOGIA

A pesquisa pode ser classificada como descriptiva-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 descriptiva, a pesquisa que busca a descrição de população e fenômenos e estabelece relações entre as variáveis, e, à medida que, 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 inicia 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 a fim 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

A pesquisa encontra-se em desenvolvimento, apresenta resultados parciais para a revisão bibliográfica e documental pretendida sobre os processos de urbanização e a aproximação à cidade de Pelotas.

Dessa forma o trabalho se estrutura em três capítulos, sendo o primeiro capítulo sobre a produção do espaço urbano e os conflitos decorrentes desse processo. No qual busca-se estabelecer as bases teóricas sobre as quais serão trabalhadas as formas de produção do espaço urbano e as relações entre os agentes produtores do espaço. Aborda-se na primeira parte a produção capitalista do espaço urbano, na segunda o processo de produção urbano brasileiro, e, por fim, a disputa do espaço urbano e as transformações recentes.

O segundo capítulo da pesquisa faz o recorte para a cidade de Pelotas e as disputas recentes. Nesse capítulo, trata-se da revisão do processo histórico de formação e produção do espaço urbano da cidade de Pelotas, a partir dos termos apresentados no capítulo anterior. E dessa forma, busca identificar as situações urbanas de disputa na cidade. Para isso, apresenta as relações de desigualdade e a urbanização na cidade de Pelotas, identifica as condicionantes legais e institucionais pós Estatuto da Cidade, e, ao final, busca elaborar uma síntese dos conceitos e experiências trabalhadas.

O terceiro capítulo, tem como objetivo analisar as relações identificadas entre áreas de urbanização precária e frentes de incorporação imobiliária – etapa em que se encontra o desenvolvimento do trabalho. Nesse capítulo são definidos os objetos de estudo, a partir dos termos estabelecidos nos capítulos anteriores, e busca-se desenvolver uma análise dessas áreas definidas como objetos do estudo de caso. De tal forma que o capítulo se estrutura na organização de uma tipologia (social, funcional e morfológica), na identificação e análise da articulação entre investimentos públicos e privados, e, por fim, em discutir os conflitos e o papel do projeto de arquitetura e urbanismo nessas situações urbanas.

4. CONCLUSÕES

A pesquisa sobre o conflito espacial entre as frentes recentes de 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.

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

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.