

## **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA EM PELOTAS: ANÁLISE DO LOTEAMENTO NOVO MILÊNIO.**

Pamela da Costa Lopes<sup>1</sup>

### **Introdução**

O célere 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). De acordo com Santos (2013) ao longo da história do capitalismo, as cidades da América Latina tiveram influência dos países considerados mais desenvolvidos gerando, no decorrer do tempo desigualdades sociais e econômicas. No Brasil, a partir da década de 30, vê-se fortemente esse modo de urbanização em vista do processo de industrialização que influenciou na organização do espaço das cidades brasileiras.

Para Villaça (1999) com o crescimento da população e a conscientização das classes operárias no Brasil, fato que se revela na revolução de 1930, se exigiu novas políticas de planejamento urbano que possibilitaria infraestrutura para os seus assentamentos, entretanto, essa política de modernização não alcançou este objetivo, pois a divisão e ocupação do espaço permaneceu de forma desigual. Já na década de 1940, ainda com a preocupação de estruturar o espaço urbano por causa da industrialização, o Estado desenvolve medidas que estimulasse a atividade produtiva e expansão do capital nos centros das cidades (PINTO, 2004;2005). Assim, esse processo de urbanização fez com que as camadas populares se deslocassem para a periferia acarretando desigualdades sociais.

Partindo desta premissa considera-se importante avaliar a moradia nos dias atuais em vista do desenvolvimento do capitalismo, a propriedade privada atua como um processo de cumulação de riquezas e o seu acesso é um problema recorrente

---

<sup>1</sup>. Mestranda do Programa de Pós-Graduação em Sociologia da Universidade Federal de Pelotas. Bacharel em Direito pela Universidade Católica de Pelotas. [ppamelacosta@gmail.com](mailto:ppamelacosta@gmail.com)

no cotidiano de milhares de brasileiros. Assim, a realidade urbana está consagrada em divisões hegemônicas: centro-periferia, formal-informal, bairros estruturados-favelas, demonstrando que as cidades brasileiras foram construídas de maneiras diferentes de divisão territorial, social e econômica (ROSA, 2016).

Sendo assim, 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 nº10257/01 denominada como 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 Loteamento Novo Milênio, localizado no bairro Três Vendas no Município de Pelotas-RS<sup>2</sup>, teve seu processo de regularização fundiária, sendo o local escolhido para a realização desta pesquisa empírica. Desse modo, o objetivo geral deste trabalho é demonstrar o perfil da comunidade Novo Milênio observando sua identidade com o espaço local e o seu processo de regularização fundiária. Assim, para este estudo os objetivos específicos são: a) analisar as noções elementares que constituem a discussão teórica sobre o paradigma da urbanização no Brasil; b) descrever e problematizar o processo de regularização fundiária no Loteamento Novo Milênio; c) compreender o que motivou a comunidade a ter interesse na regularização.

A metodologia utilizada nesta pesquisa é a abordagem qualitativa e quantitativo. Foram utilizados os procedimentos metodológicos de entrevistas abertas e fechadas. Os atores que fazem parte da pesquisa são: moradores(as) do Loteamento Novo Milênio na cidade de Pelotas. Para ser realizada a pesquisa de campo foi construído um roteiro de entrevista abertas e fechadas, composta por

---

<sup>2</sup> O processo de regularização fundiária no Loteamento Novo Milênio nasceu em parceria da Associação de moradores do Loteamento Novo Milênio com o projeto de extensão Núcleo de Assessoria Popular, do curso de Direito da UCPEL, no qual eu era bolsista, com o projeto de extensão Habitação Social, do curso de arquitetura da UCPEL e o Poder Público Municipal.

trinta e cinco questões. Tendo em vista que o Loteamento possui 200 famílias, foram realizadas as duzentas entrevistas, nos seis quarteirões existentes no local. Nas entrevistas a intenção foi traçar o perfil da comunidade, ou seja, informações pessoais, histórico pessoal, quanto ao loteamento e quanto à casa onde habitam e através dessa coleta, os dados se tornaram estáticos, e foram de suma importância para o prosseguimento das demais etapas exigidas pela Lei 11.977/09.

Diante das trinta e cinco questões escolhi alguns resultados para serem expostos neste trabalho: 80% dos entrevistados eram responsáveis pela casa, 100% das casas eram próprias, 40% apresentam sua composição familiar com mais de 4 pessoas, 92% da renda familiar é de 0 a 3 salários mínimos e 74% reclamaram do esgoto e saneamento básico. Viviam de forma mansa, pacífica e ininterrupta na área por cerca de 20 anos. Alguns moradores foram morar em outras locais, mas a maioria ainda reside na comunidade, porém não poderiam fazer solicitações aos órgãos públicos a falta de esgoto, saneamento básico, água, iluminação pública, em vista de não terem a escritura pública da casa.

A iniciativa de iniciar o processo de regularização das casas partiu das inúmeras tentativas realizadas pelo presidente da associação constituída no loteamento. Henri Lefebvre (1969) 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. Os moradores desejavam que suas casas tivessem o título de propriedade não só para ter acesso a direitos fundamentais, mas porque eles já possuíam uma identidade com o local onde habitavam. Para Lefevre (2006) o conceito de direito à cidade é construído pelo valor de uso para ir de encontro a gestão coletiva do espaço pela anulação da propriedade privada do solo “o povo (classe trabalhadora) como um todo, transgredindo as relações de propriedade, ocupe o espaço social e dele se aproprie” (LEFEBVRE, 2006, p. 52).