

A SITUAÇÃO DA IRREGULARIDADE FUNDIÁRIA EM MUNICÍPIOS DE PEQUENO PORTE NO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

Cícero de França Neto (1); Hugo Leonardo Pontes Nunes (1); Tereza Raquel França Ferreira (2); Almir Mariano de Sousa Júnior (3)

Universidade Federal Rural do Semi-Árido; cicerofranca_7@hotmail.com

Resumo: O processo de urbanização complexo ao qual o Brasil fora submetido trouxe consigo problemáticas jurídicas, sociais e ambientais para a infraestrutura dos centros urbanos, sobretudo as periferias. Diante dessa conjuntura, é relevante discutir acerca de como a irregularidade fundiária está presente em municípios de pequeno porte no estado do Rio Grande do Norte, a partir das ações de regularização fundiária realizadas em 10 municípios pelo Núcleo de pesquisa e extensão Acesso à Terra Urbanizada da Universidade Federal Rural do Semi-árido – UFERSA. As áreas em estudo correspondem a núcleos irregulares localizados no Rio Grande do Norte nas cidades de Venha-Ver, São Miguel, Tibau, Assú, Janduís, Carnaubais, Portalegre, Luís Gomes, Governador Dix-Sept Rosado e Encanto. A metodologia empregada consiste em uma análise qualitativa, utilizando bibliografias pertinentes que contribuem de forma bastante significativa à problemática, somadas às jornadas de campo. Com população média de 13272 habitantes, as problemáticas as quais os municípios estão susceptíveis comprovam a hipótese de que a ausência de planejamento urbano perpassa por diversas perspectivas. Logo, as cidades localizadas em um contexto de maior urbanização ou que apresentam pouca dinâmica de comércio e serviços são afetadas por distintos agentes. Sendo assim, a reformulação das legislações urbanas e o entendimento que leis específicas dos municípios são de suma importância para a contenção dessa irregularidade fundiária podem ser compreendidos como triviais para amenizar os impactos de uso, ocupação e parcelamento do solo, abrangendo os direitos apontados pelo artigo 6º da constituição brasileira com ênfase ao direito à moradia.

Palavras-chave: Informalidade; Regularização Fundiária; Direito à Moradia;

Introdução

As problemáticas que remetem à habitação são assuntos decorrentes no atual cenário Brasileiro, sendo uma das principais adversidades sociais urbanas do país. O processo de urbanização pelo qual passou o Brasil é bastante complexo, as áreas periféricas assumem um papel de descaso por parte dos órgãos competentes ao fornecimento de infraestrutura para os mesmos. Para entender melhor essa realidade, se faz necessário um embasamento histórico das políticas nacionais de habitação no Brasil. A Lei Áurea, documento que extinguiu a escravidão em território nacional, foi aprovada no fim do século XIX, fazendo com que milhares de escravos migrassem do campo para a cidade, em paralelo a isso, imigrantes

(83) 3322.3222

contato@conadis.com.br

www.conadis.com.br

européus entraram no Brasil para trabalhar no campo, também nesse mesmo período as indústrias nacionais começaram a surgir com mais frequência, todos esses fatores foram fazendo com que as cidades fossem crescendo de forma desordenada, cenário que foi ganhando cada vez mais notoriedade no decorrer do século XX, com o poder público sempre agindo de maneira ineficiente, através disso os problemas foram se agravando.

No Brasil, este quadro ganhou notoriedade em metrópoles como Rio de Janeiro e São Paulo, resultando em preocupações nos mais diversos setores, principalmente demanda por moradia, transporte e serviços urbanos em geral, algo até então novo. (MARICATO, 1997). Dentro deste contexto, acontece o surgimento das zonas periféricas, instaladas nas áreas perimetrais das cidades, sempre distante dos grandes centros. Essas áreas geralmente surgem em assentamentos irregulares, carentes de serviços urbanos e saneamento básico. No transcorrer do século XX, algumas instituições surgiram com o objetivo de solucionar esses problemas urbanos, no entanto, não obtiveram êxito, algumas delas destacam-se, como a Fundação Casa Popular (FCP), fundada em 1946, foi o primeiro órgão federal brasileiro voltado para promover habitações pensando na população mais pobre, funcionou durante cerca de 20 anos, produzindo 17.000 moradias.

Merece destaque também o Plano Nacional de Habitação, criado em 1964 pelo governo militar, que via o planejamento como saída para controlar o crescimento das favelas e assentamentos irregulares. Nesta mesma época, multiplicam-se a realização de planos diretores nas cidades, o problema é que essa medida ignorava as periferias, voltando-se apenas para moradia e infraestrutura da cidade considerada legal (SÁNCHEZ, 2001). Nesta realidade, o Banco Nacional de Habitação (BNH), criado junto com o Plano Nacional de Habitação em 1964 e extinto em 1986, tornou-se a principal peça da política de habitação e urbanização do Brasil. O BNH tinha como função orientar o cidadão para construção da sua casa própria, porém a maior beneficiada nesse processo foi a classe média, as famílias pobres continuavam se instalando em periferias das capitais e regiões metropolitanas.

Na década de 1990 essa realidade também não foi modificada, apenas no início dos anos 2000 foi aprovada a Lei Federal 10.257, o Estatuto das Cidades, que tem como grande função oferecer um suporte jurídico mais sólido ao planejamento urbano. Um programa de muito destaque neste período dos anos 2000 foi o Minha Casa Minha Vida, atendendo família com rendas entre 0 e 10 salários mínimos, mesmo tendo bastante sucesso, este programa acabou beneficiando em sua maioria também a classe média. Após essa breve contextualização, nota-se que as políticas habitacionais do Brasil não tiveram sucesso muito

por falta do seu caráter social, em função disso hoje existe um déficit habitacional de aproximadamente 8 milhões de moradias no país. Outrora atingindo apenas grandes centros, a falta de planejamento urbano no Brasil passou a alcançar os pequenos municípios, repletos de ocupações irregulares em suas zonas periféricas.

Dentro desta realidade, a Regularização Fundiária (Lei nº 13.465/2017) surge como uma ferramenta importante para mudança deste cenário, consistindo em um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que buscam regularizar assentamentos irregulares, permitindo ao seu ocupante o título de posse da edificação, garantindo o direito social à moradia. Diante desta conjuntura, a presente pesquisa objetiva discutir acerca de como a irregularidade fundiária está presente em municípios de pequeno e médio porte no estado do Rio Grande do Norte, por meio de trabalhos realizados pelo Programa Acesso à Terra Urbanizada da Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA), entre os anos 2014 e 2017. As áreas de estudo são núcleos irregulares instalados nas seguintes cidades: Venha-Ver, São Miguel, Tibau, Açu, Pau dos Ferros, Carnaubais, Portalegre, Luís Gomes, Governador Dix-Sept Rosado e Encanto.

Metodologia

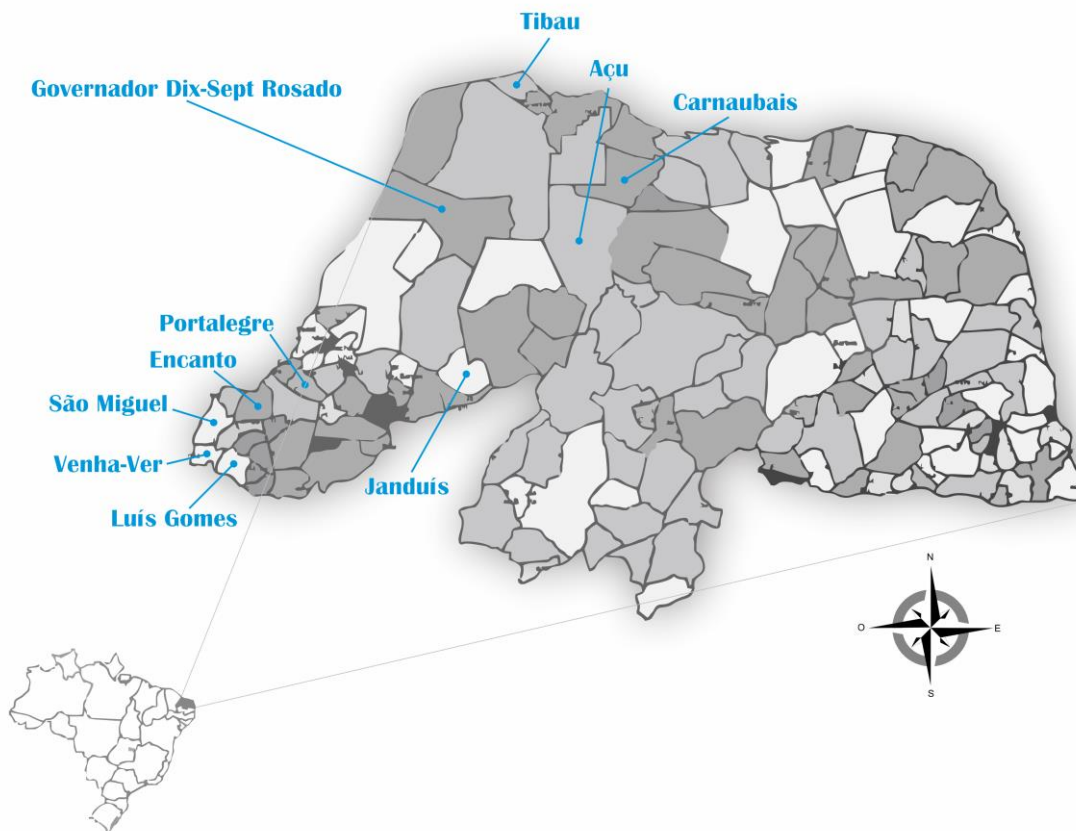
A metodologia empregada consiste em utilizar bibliografias pertinentes que contribuem de forma bastante significativa à problemática, somadas às jornadas de campo e o processo de titulação dos núcleos analisados. Desse modo, é possível constatar com mais propriedade os problemas expostos em referências utilizadas, retratando como essa irregularidade fundiária em municípios pequenos está diretamente ligada a problemas sociais das mais diversas magnitudes, que independem de sua densidade populacional.

Resultados

Os municípios de Venha-Ver, São Miguel, Tibau, Açu, Janduís, Carnaubais, Portalegre, Luís Gomes, Governador Dix-Sept Rosado e Encanto, conforme apresentado pela Figura 01, são distantes entre si, entretanto carregam similaridades em relação ao contexto de informalidade enquanto uma alternativa de moradia, culminando em localidades que apresentam precariedades acerca de sua infraestrutura, acessibilidade e qualidade ambiental. Em suma, as vias destes núcleos não são pavimentadas em sua totalidade, o padrão dos lotes é

de difícil identificação e o tratamento devido com relação ao esgoto ou lixo é ineficaz (Figura 02).

Figura 01: Localização de cada município no mapa do Rio Grande do Norte



Fonte: Controladoria-Geral da União (2015) adaptado por Autores (2018)

Figura 02: Exemplificação do panorama geral dos núcleos de acordo com o município de Assú e o Bairro Parati



Fonte: Autores (2017)

Desse modo, o processo de regularização fundiária vem a corroborar para além da implementação dos serviços urbanos e equipamentos públicos para estas áreas. A segurança jurídica do imóvel por parte do proprietário é, nesse aspecto, o elemento melhor observado por parte dos moradores em relação a todo esse processo. Assim, a Tabela 01 apresenta o panorama geral de lotes de cada um dos assentamentos estudados, realizando um paralelo com o quantitativo de títulos gerados para cada um destes núcleos.

Tabela 01 – Relação entre o número de lotes e o quantitativo de títulos gerados para cada núcleo

Município	Núcleo	Número de lotes	Quantidade de títulos gerados
Venha-Ver	Centro	19	4
	Frei Damião	60	18
	Nossa Senhora do Perpétuo Socorro	42	22
	São Bartolomeu		10
	Santo Expedito	40	4
São Miguel	Nossa Senhora de Guadalupe	149	53
	Tota Barbosa	136	42
Tibau	Valdecir Ferreira	30	5
	Vila dos Cajueiros	92	18
Açu	Parati	1407	456
Janduís	Lorival Gurgel	79	6
	São Bento	83	8
Carnaubais	Valdemar Campiolo	336	30
Portalegre	Carrapicho	84	18
	São José	107	4
Luís Gomes	Mirante	56	4
	São José	128	7
Governador Dix-Sept Rosado	Francisco Liberato	120	25
	Sítio Cigana	173	75
Encanto	Antônio Cajazeiras	65	59
	São Luís	198	54
Total		3404	922

Fonte: Acervo do Programa Acesso à Terra Urbanizada

Com base nos dados apresentados, é possível considerar que cerca de 27% das edificações foram regularizadas em relação ao montante de lotes. Isto está imbricado na questão inicial de que há um valor expressivo de lotes vazios, em construção ou imóveis alugados que, de certo modo, não podem ser considerados para este panorama final. Somado a

isso, tem-se ainda a questão de que alguns moradores recusaram fornecer dados pessoais ou do imóvel, dificultando o processo.

Considerações Finais

O processo de políticas habitacionais adotado pelo Brasil nos últimos anos é um fator imprescindível para sanar as problemáticas expressas pelo presente trabalho, entretanto, ele por si só não é suficiente. Desse modo, a regularização fundiária é um elemento salutar para se fazer cumprir o disposto pelo Estatuto das Cidades, corroborando para políticas públicas de acesso à terra urbanizada e a sanar questões de habitabilidade.

Sendo assim, a transformação dos municípios brasileiros, desde os grandes aos pequenos, está manifestada por uma sucessão de ocorrências que prejudicam, sobretudo, aos moradores de baixa renda. No caso do Rio Grande do Norte, cujo objeto de estudo foram as cidades de Venha-Ver, São Miguel, Tibau, Açú, Janduís, Carnaubais, Portalegre, Luís Gomes, Governador Dix-Sept Rosado e Encanto, tal realidade reafirma que a problemática do direito à moradia é muito recorrente aos municípios de pequeno porte.

Desse modo, as ações do programa Acesso à Terra Urbanizada no que tange a regularização fundiária são positivas, já que, conforme observado, as garantias futuras sob os aspectos jurídicos, sociais e ambientais são de uma magnitude inestimável para todos os moradores desses núcleos nos próximos anos.

Referências

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federal do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

IBGE. **Panorama dos Municípios**. 2018. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rn/panorama>>. Acesso em: 25 nov. 2018.

MARICATO, Ermínia. **Brasil 2000: qual planejamento urbano?** Cadernos IPPUR, Rio de Janeiro, Ano XI, n. 1 e 2, p. 113-130, 1997.

SÁNCHEZ, Fernanda. A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S.l.], n. 4, p. 101, maio 2001. ISSN 2317-1529. Disponível em: <<http://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/60>>. Acesso em: 12 jan. 2019. doi:<http://dx.doi.org/10.22296/2317-1529.2001n4p101>

MOTTA, Luana Dias. **A questão da habitação no Brasil: políticas públicas, conflitos urbanos e o direito à cidade**. Mapa dos Conflitos Ambientais de Minas Gerais. 2011.

Disponível em: http://conflitosambientaismg.lcc.ufmg.br/wp-content/uploads/2014/04/TAMC-MOTTA_Luana_-_A_questao_da_habitacao_no_Brasil.pdf.
Acesso em: 28 set. 2018