



IMPACTO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NA MOBILIDADE DAS FAMÍLIAS MORADORAS EM ASSENTAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Luciana Moreira Barbosa Ostos¹

RESUMO

Essa pesquisa sobre os impactos da regularização fundiária na mobilidade das famílias moradoras em assentamentos de interesse social demonstra como os investimentos públicos contribuem para a permanência e chegada de novas famílias para os assentamentos, apesar do evidente processo de valorização dos imóveis. Outros valores de uso da moradia e outras relações com o lugar nos informam a existência de práticas sociais que resistem aos processos de gentrificação.

This research on the impacts of land tenure regularization on the mobility of families living in social interest settlements demonstrates how public investments contribute to the permanence and arrival of new families in the settlements, despite the evident process of property valuation. Other values for the use of housing and other relationships with the place inform us of the existence of social practices that resist gentrification processes.

PALAVRAS-CHAVE

*Urbanização capitalista, ocupações informais, políticas públicas, mobilidade residencial.
Capitalist urbanization, informal occupations, public policies, residential mobility.*

INTRODUÇÃO

Este trabalho se propõe a investigar os impactos da regularização fundiária na permanência ou saída de famílias moradoras em 5 (cinco) assentamentos reconhecidos como de interesse social, localizados no Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais: a Vila Califórnia, como representante da tipologia de vilas e favelas; o Bairro Jardim Felicidade, como representante de um conjunto habitacional público; o Bairro Maria Tereza, como representante de um loteamento privado promovido por associação de moradores; o Bairro Mirante do Tupi, como representante de um loteamento privado promovido pelos proprietários originais; a Comunidade Dandara, como representante de uma ocupação organizada por movimentos de luta pela moradia.

Entende-se como regularização fundiária todas as medidas urbanísticas, ambientais, jurídicas e sociais necessárias para a regularização urbanística, compreendendo o reconhecimento dos assentamentos na normativa urbanística, elaboração de planos e projetos,

¹ Doutora do Programa de Pós Graduação em Geografia do Instituto de Geociências da Universidade Federal de Minas Gerais - MG. Esse trabalho é parte da tese de doutorado que será defendida em 26 de julho de 2021, lucianaostos@gmail.com;



execução de obras, aprovação do parcelamento do solo, registro e operação jurídica, com a finalidade de transformar a posse dos ocupantes em propriedade ou em direito real de uso. Entende-se como assentamentos de interesse social, porções do território municipal ocupadas, predominantemente, por população de baixa renda, nas quais há interesse público em promover a qualificação urbanística, por meio da implantação de programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária.

A consolidação dessas ocupações apresenta várias etapas, considerando o ensaio de Barros (1990) como referência: o processo de ocupação formal (Titulação ou Registro, Planejamento, Urbanização, Ocupação) seria o inverso na ocupação informal (Ocupação, Urbanização, Planejamento e Titulação). Na etapa de ocupação, em geral, o espaço é produzido pelos seus moradores, mas, nas etapas subsequentes à atuação do Estado, é fundamental. Esses processos ensejam uma questão relevante: após as ações administrativas e investimentos públicos, os territórios se mantêm destinados ao atendimento à função social da moradia para famílias de baixa renda?

METODOLOGIA

Essa pesquisa foi desenvolvida durante os anos de 2019 e 2020 e utilizada para o trabalho de tese da autora. São utilizados métodos mistos que combinam os dados de uma pesquisa amostral realizada em 5 (cinco) assentamentos de interesse social e os dados de uma pesquisa qualitativa, abrangendo entrevistas em profundidade com lideranças locais e grupos focais².

Utiliza-se, também, o desenho em uma ‘linha do tempo’, de todas as ações populares relacionadas à produção do espaço e às ações políticas reivindicatórias, além das ações administrativas e investimentos públicos ocorridos nessas localidades e das ações dos proprietários originais e do judiciário. Essa linha do tempo oportunizou avaliar se as alterações demográficas são resultantes das ações administrativas e investimentos públicos. Vale ressaltar que a pesquisa abrange informações sobre as alterações demográficas percebidas pelos entrevistados por meio da pergunta sobre o ‘impacto das ações administrativas e investimentos públicos na permanência ou saída de famílias’ e por meio dos dados do Censo 2010 e de outras pesquisas de contagem de domicílios ou cadastros, disponibilizadas pelo órgão responsável pela gestão da Política Municipal de Habitação de Belo Horizonte.

² Esta pesquisa aprovada pelo Comitê de Ética da UFMG, em 11 de setembro de 2019, conforme o parecer nº 3.568.456.



A concepção teórica dessa linha do tempo tomou como referência a classificação dos agentes da produção do espaço urbano realizada por Correia (1989): os proprietários dos meios de produção (os grandes industriais), os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Nas cinco áreas de estudo não foram identificados os proprietários dos meios de produção e os promotores imobiliários pois trata-se de áreas onde opera as regras do mercado informal. Mas estão identificados e caracterizados os proprietários fundiários, denominados de “proprietário original”, em referência à propriedade da gleba, fazenda ou terreno antes da ocupação, não podendo ser confundidos com aqueles que possuem a posse e se auto denominam “proprietários”.

Também estão identificados às ações fundamentalmente de atuação do Estado, subdividido em ‘ações administrativas’ e ‘investimentos públicos’ e os grupos sociais excluídos, aqui denominados de ‘populares’. As ações populares são todas as atividades coletivas de ocupação (quer seja espontânea ou organizada), autoconstrução ou autoprodução das moradias, organização em torno de entidades ou associações representativas dos interesses coletivos, eventos simbólicos caracterizados como ‘luta’. Vale observar uma distinção conceitual necessária entre ativismos e movimentos sociais, pois todo movimento social é um ativismo social, mas nem todo ativismo é um movimento. A luta por direitos são afirmações de homens e mulheres como agentes e protagonistas de seus destinos. Essas ‘lutas’ podem ter um caráter ‘puramente reivindicatório’, visando o atendimento a uma demanda pontual de um determinado grupo ou um caráter ‘de contestação da ordem social vigente, com preocupações de alcance maior – distinções difíceis de fazer na prática, mas que dependem da caracterização de tipo e escala (SOUZA, 2004, p.82). De qualquer modo, não há dúvida que a organização social foi essencial para romper privilégios historicamente constituídos e determinar maior ou menor celeridade das ações administrativas e investimentos públicos.

DESENVOLVIMENTO

O impacto das ações administrativas e dos investimentos públicos na permanência ou chegada de famílias constitui uma referência importante, para compreender o comportamento das famílias e pessoas diante desses investimentos. Para analisar esses impactos utiliza, como referência, a pesquisa amostral, em especial a pergunta 18.3: “Em sua opinião, qual o impacto dos investimentos públicos no número de famílias, nesse bairro?” (Tabela 1).

Tabela 1: Impacto dos investimentos públicos no número de famílias nesse bairro (pergunta 18.3), proporção por assentamento

1	2	3	Total
---	---	---	-------



California	25.2	44.5	30.3	100.0
Jardim Felicidade	10.1	63.1	26.8	100.0
Maria Tereza	34.6	11.0	54.3	99.9
Mirante do Tupi	46.7	35.0	18.3	100.0
Dandara	26.2	36.2	37.6	100.0
Total	26.8	40.0	33.2	100.0

Fonte: Pesquisa amostral realizada em 2019 pela autora.

Opções: 1) Aumento da chegada de novas famílias para os terrenos vagos da comunidade; 2) Aumento da chegada de novas famílias para as casas existentes; 3) Nenhuma alteração de chegada de novas famílias.

A Vila Califórnia sofreu um crescimento expressivo de domicílios antes da ocorrência dos investimentos públicos, entre 1991 e 1996, cresceu 4,7% ao ano, entre 1996 e 1999 cresceu 5.3% ao ano (URBEL, 1999, p.6). Entre os anos de 1999 e 2010, houve execução de obras mais estruturantes, com a remoção de 305 domicílios e construção de 144 unidades (URBEL, 2016 p.54), com taxa de decréscimo de domicílio de 2,25% aa. Posteriormente, foram cadastradas para fins de regularização 1321 domicílios. Portanto, entre 2010 a 2015 houve um crescimento domiciliar de aproximadamente 11,00% ao ano. Vale observar que 45% dos entrevistados da Vila Califórnia perceberam aumento da chegada de novas famílias para as casas existentes (Tabela 1, apresentada acima), reforçando a dinâmica ocorrida de adensamento construtivo por meio da verticalização.

Sobre a situação de remoção e reassentamento, foram consultados os processos físicos referente ao empreendimento de urbanização da Vila Califórnia. Constam nesses processos o reassentamento monitorado pelo PROAS de 27 domicílios, com aquisição de casas pelas famílias na própria Vila Califórnia (15 famílias), em Belo Horizonte (4 famílias), na Região Metropolitana de Belo Horizonte (5 famílias) e 4 famílias sem informação de destino. Da indenização de 167 domicílios, 10 são não residenciais, com valor de m² médio residencial de R\$ 390,00³. De fato, o crescimento domiciliar da Vila Califórnia foi anterior à realização das obras. Durante os investimentos para urbanização houve uma grande reconfiguração da localização das famílias e, após as obras, o crescimento domiciliar alcança a marca de 11%. Também, aumenta o percentual de aluguel de 7,20%, conforme Plano Local (1999) para 17,2%, conforme pesquisa amostral e de trocas/permutas de imóveis, entre as famílias, dentro do assentamento: 41% dos entrevistados, mencionam que moravam anteriormente na Vila

³ Esse valor atualizado pelo IGP-M de 2007, equivale em 2021 a R\$ 1062,00 pelo m². Para uma referência desse valor em dólar considerar: \$ 200,00 na cotação do dólar comercial em janeiro de 2021.



Califórnia, indicando um alto grau de alteração de localização das famílias dentro do bairro (Tabela 2, apresentada a seguir). Essas alterações de localização na própria vila ocorreram por permuta de imóveis – famílias reassentadas no conjunto que não se adaptaram e trocaram por casas na vila ou famílias que compraram casas na vila com a indenização, como mencionado. Entretanto, não há evidências de que o mercado informal tenha provocado a substituição das famílias, pelo contrário, as obras de urbanização além de fixarem as famílias (exceto parte das atingidas pelas obras), promoveram um adensamento, em parte, decorrente das práticas populares com o mercado informal.

Tabela 2: Moradia anterior (pergunta 10), proporção por assentamento

	BH	RMBH	Interior MG	Outro Estado	Mesmo bairro	Não teve	Total
Califórnia	22.0	9.0	19.0	5.0	41.0	5.0	101.0
Jardim Felicidade	58.0	11.0	7.0	3.0	11.0	10.0	100.0
Maria Tereza	58.0	20.0	11.0	3.0	8.0	0.0	100.0
Mirante do Tupi	70.0	5.0	10.0	2.0	9.0	3.0	99.0
Dandara	52.0	36.0	2.0	2.0	7.0	0.0	99.0

Fonte: Pesquisa amostral realizada em 2019 pela autora.

As informações da pesquisa qualitativa confirmam que poucos moradores saem do bairro vendendo as casas e a opção de acesso para os recém-chegados é por meio do aluguel.

“Trouxeram mais família, ao invés de sair vieram mais. Tem pessoas que moram aqui hoje que vieram depois das melhorias, principalmente dessa canalização e urbanização da hoje chamada Avenida Avai”⁴

“A pessoa consegue mais alugar. Comprar é um pouco mais difícil. Mas vender... Igual eu te falei, pela supervalorização da avenida, vender ‘tá’ mais difícil a pessoa vender, eles estão mais alugando. Você encontra uma ou duas casas vendendo, mas eles não conseguem vender, porque, por exemplo, igual eu te falei, a casa custava cinco mil, foi pra trinta mil. Uma que custava vinte mil, foi pra cem mil. Então, as pessoas estão com mais dificuldade de comprar uma casa dentro da vila hoje.”⁵

Em 2001, o bairro Jardim Felicidade tinha 4516 domicílios (URBEL, 2001b, p.63) e, em 2006, 4810 domicílios (cadastro para fins de regularização fundiária), portanto crescendo a uma taxa de 1,30% aa no período de 2001 a 2006. O crescimento de domicílios ocorreu de duas formas: a primeira, por uma ocupação das áreas verdes e de preservação ambiental⁶ e, a segunda, por meio de ampliação das edificações, no mesmo lote: “Porque o que acabou

⁴ E2-Vila Califórnia (29/04/2020)

⁵ E1-Vila Califórnia (21/03/2020)

⁶ Conforme moradores, algumas famílias que ocuparam as áreas de preservação permanente foram famílias que receberam indenização por remoções de suas casas, por motivo de obras públicas. Conforme pesquisa amostral, há 28 entrevistados que mencionam que os recursos para compra de sua moradia foram por meio de indenização, aproximadamente 3,5% dos entrevistados.



acontecendo em muitos casos... o pessoal dividiu o lote entre a própria família. No mesmo lote faz 2, 3, 4 casas! Já é um lote que não é de 360m², é um lote menor, mas dividem” (GF Jardim Felicidade, P10).

Na pesquisa amostral, 63,1% dos entrevistados perceberam aumento da chegada de novas famílias para as casas existentes (Tabela 1, apresentada acima). Ao analisar as proporções que cada assentamento/bairro representa, em relação ao total de respostas, o Jardim Felicidade representa apenas 9,2% das respostas de “aumento da chegada de novas famílias para os terrenos vagos da comunidade” (Tabela 3, apresentada a seguir). E, em relação à opção “aumento da chegada de novas famílias para as casas existentes”, 38,7% é atribuído ao Jardim Felicidade, maior percentual existente. Entretanto, em 2001, antes da realização da maior parte das obras, o bairro estava consolidado, com a presença de 4516 domicílios e o crescimento domiciliar após as obras ocorre, mas com uma taxa baixa. Portanto, a substituição mais significativa de famílias é anterior à realização das obras.

“(...) voltando lá atrás na pergunta se chegou mais pessoas no bairro depois das melhorias. Então, o que eu percebi, o que eu percebi aqui na minha rua foi que nos primeiros anos houve na verdade uma saída. Muita gente vendeu as suas casas a preço muito barato porque na época os imóveis eram casas, muito simples, não tinha um valor muito alto. Então o que eu vi acontecer com muitas famílias aqui da minha rua: é vender a casa por um preço muito barato, não conseguir comprar em lugar nenhum e retornar. Inclusive tem família que retornou e só conseguiu morar na beira do córrego...” (GF Jardim Felicidade, P7).

Assim como nos bairros anteriores, não foram os investimentos públicos em infraestrutura que levaram ao adensamento do bairro Maria Tereza, mas o desenrolar das ações judiciais, a obtenção de recursos para elaboração do Plano de Regularização Urbanística em 2013/2014, indicando o interesse público de promover a regularização fundiária do bairro e uma certa garantia de permanência das famílias. Nesse sentido, os proprietários perceberam maior segurança para edificar nos lotes que ainda estavam vagos – como pode ser observado pelos dados: em 2010, o bairro possuía 131 domicílios particulares permanentes (Censo 2010), em 2015, possuía 345 domicílios (URBEL, 2018), portanto apresentando um crescimento domiciliar de 21,4% ao no período de 2010 a 2015. Vale ressaltar, que 54% dos entrevistados do Bairro Maria Tereza são de opinião que os investimentos públicos não causam nenhuma alteração na chegada de novas famílias, seguido por 34,6% dos entrevistados que perceberam aumento da chegada de novas famílias para os terrenos vagos (Tabela 1, apresentada acima).

“Inclusive nos dois últimos anos, pela a minha contagem aqui, entraram umas duzentas famílias dentro do bairro. Porque são pessoas que já tinham lote aqui dentro do bairro, né? Eles resolveram construir e mudar aqui pra



dentro. (...) Porque até quatro anos atrás tinha muito lote vago aqui. Não havia moradores, só que ainda não havia construído. Com as melhorias que estava ocorrendo aqui dentro do bairro, as pessoas resolveram construir suas casas pra poder ‘tá’ mudando pra cá.”⁷

“Trouxeram, muitas famílias. Compraram e construíram. Muitos venderam pra outras pessoas. Muitos eram achando que não ia ter melhorias, né? Acabou vendendo! Muitas pessoas novas mudaram pra cá!”⁸

“Chegaram, tem muita gente nova por aqui!” (GF Maria Tereza, P3).

“Eu percebo.... a gente tem um grupo do bairro e direto a gente vê gente procurando casa pra alugar, algum lote barato, tá aumentando a procura.” (GF Maria Tereza, P5).

Comparando essas proporções entre os assentamentos, no caso da resposta “aumento da chegada de novas famílias para as casas existentes” (Tabela 3, apresentada a seguir), destaca-se o menor percentual atribuído ao Bairro Maria Tereza, confirmando que o aumento de moradores ocorre, predominantemente por ocupação de terrenos vagos, estimulado pelas ações administrativas e pela expectativa da chegada da infraestrutura.

Tabela 3: Impacto dos investimentos público no número de famílias nesse bairro (pergunta 18.3), em relação ao total de respostas da mesma categoria, por assentamento

	1	2	3	Total
California	19.9	23.6	19.4	21.2
Jardim Felicidade	9.2	38.7	19.8	24.5
Maria Tereza	22.4	4.8	28.5	17.4
Mirante do Tupi	28.6	14.4	9.1	16.4
Dandara	19.9	18.5	23.1	20.4
Total	100.0	100.0	99.9	99.9

Fonte: Pesquisa amostral realizada em 2019 pela autora.

Opções: 1) Aumento da chegada de novas famílias para os terrenos vagos da comunidade; 2) Aumento da chegada de novas famílias para as casas existentes; 3) Nenhuma alteração de chegada de novas famílias.

Por razões diferentes das apresentadas nos bairros anteriores, as melhorias de condições de acesso das vias principais (2001) e a instalação da rede de energia elétrica (2003) foram fundamentais para um maior adensamento construtivo e populacional do bairro Mirante do Tupi.

“(...) eu mudei pra cá no dia sete de janeiro de 2000, ou seja, eu vi a luz chegar, vi a água e tudo. É o seguinte, nós temos aqui aproximadamente umas trezentas e cinquenta famílias, antes dessas melhorias não tinha esse

⁷ E3-Maria Tereza. Data (12/04/2020).

⁸ E4-Maria Tereza. Data (01/05/2020).



tanto de gente aqui, veio muita gente pra cá, entendeu? Quando eu cheguei pra aqui, tinha sete casa, entendeu?” (GF Mirante do Tupi, P2).

Destaca-se, também, a concentração de resposta do item “aumento da chegada de novas famílias para os terrenos vagos da comunidade” (1) no Bairro Mirante do Tupi - 46,7% (Tabela 7, apresentada acima). Comparando essas proporções entre os bairros, no caso da resposta “nenhuma alteração de chegada de novas famílias”, chama atenção o menor percentual atribuído ao Bairro Mirante do Tupi, apontando que a ocupação ocorreu nos últimos anos pelas pessoas que tinham adquirido anteriormente os lotes. “A maioria estava esperando ter alguma melhoria pra virem, pra construírem, acho que 90% dos que resolveram construir depois já tinham imóvel comprado.”⁹

Assim como no bairro Maria Tereza, as situações que levaram a um processo de consolidação da Comunidade Dandara foram as decisões judiciais favoráveis à permanência das famílias, observando um crescimento no número de domicílios de 11,5% aa entre 2009 e 2014 e de 6,4% aa entre 2014 e 2018. Como a ocupação é recente, não há dados do Censo Demográfico de 2010, entretanto há três cadastros realizados pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte: em 2009, considera-se o valor de 614 domicílios como referência¹⁰, em 2014 considera-se o valor de 1057 domicílios como referência¹¹ e em 2018, durante a elaboração do PRU, considera-se 1355 domicílios.

Os participantes das entrevistas também apontam um processo grande de substituição das famílias pela desistência da ‘luta’. A comercialização, no início da comunidade, era motivada pela insegurança de posse e a venda constituía um retorno imediato pelo investimento realizado de construção de um abrigo provisório.

“(…) no início da comunidade uma das regras é não pode vender e não pode comprar. Com a entrada do Estado, até um pouco antes da entrada do Estado, as lideranças foi perdendo esse controle de venda de terreno, então muitas pessoas que entraram ali já com o pensamento de conseguir dinheiro mesmo, eles já vendiam até mesmo pra não ter que ficar em manifestação, entrava e passava o lote por mil, dois mil reais, entendeu? Só pra não ter

⁹ E1-Mirante do Tupi (27/04/2020)

¹⁰ Esse cadastro foi realizado em outubro/novembro de 2009, em atendimento à demanda de identificação das famílias. A situação de ocupação identificada pelo cadastro é de 744 casos, sendo 614 de barracas construídas e cadastros realizados, 50 casos de barracas em construção e cadastros realizados, 50 casos de barracas construídas e cadastros não realizados (morador identificado, mas não encontrado), 19 casos de barracas não construídas e cadastros não realizados (morador identificado, mas não encontrado) e 11 casos de barracas construídas, cadastros não realizados (morador não identificado e não encontrado) (URBEL, 2009, p.2).

¹¹ Esse cadastro foi realizado em fevereiro de 2014, em atendimento à demanda do judiciário. Foram aplicados 1116 cadastros, sendo válidos 1057 válidos e 59 não válidos. Dos 1057 cadastros válidos, 1034 refere-se ao uso residencial ou misto e 23 ao uso não residencial. Dos 59 cadastros não válidos, 21 são imóveis vazios, 21 imóveis em construção (inabitáveis) e 17 lotes vagos (URBEL, 2014, p.1).



aquela luta e aí entrava principalmente pessoas que precisavam muito de lugar pra poder morar e aí conseguia esse pouco dinheiro e comprava o espaço pra poder morar. Com toda essa valorização, eu acredito que ‘tá’ na Dandara as pessoas que pegaram amor pela luta que elas tiveram ali, que estão desde o início, né. São essas pessoas assim que sabe que aquele lote significa pra além da moradia, sabe? Significa a conquista de toda a vida!”¹²

“(…) ninguém tava vendendo lote, as pessoas de medo, veja bem... você perde emprego, vai pro terreno pra adquirir a sua tão sonhada casa, quando você vê ‘tá’ já fincado pé, já fez alguma coisinha, um quartinho aqui, já pôs água, já pôs luz, aí vem a ordem de despejo... A tensão é muito grande!”¹³

Posteriormente, com o contexto de maior segurança de posse e de chegada de investimentos públicos, os moradores querem permanecer.

“(…) quem está aqui agora não quer sair, porque antes tinha muitas pessoas na dúvida: ‘vamos ficar?’, ‘não vamos?’. Então assim, eles queriam vender pra poder se garantir, só que agora não, como nós estamos praticamente garantidos, então poucas pessoas tem vontade de sair! Os que têm ‘tão’ querendo vender um pouco mais elevado sim, então por isso que é mais difícil comprar, porque quando nós chegamos a gente achava bem mais baratinho justamente por isso, porque pessoas não acreditavam no progresso. Agora que todos estão certos, ninguém quer vender!” (GF Comunidade Dandara, P1).

“Porque teve muita gente que perdeu a esperança de que isso aqui um dia ia ficar assim, então venderam as casas muito baratas e tão querendo voltar, inclusive conheço várias pessoas que quer voltar!” (GF Comunidade Dandara, P4).

E existem outras razões para as mudanças de residência que estão relacionadas ao que um dos moradores denominou de ‘plano de vida’, ‘por opção’ ou mudanças por necessidades, não se motivando pelos investimentos públicos, como descrito:

“Quem sai, infelizmente, só quem tem algum parente que ficou doente, tem que ir embora ou melhorou muito de vida e foi embora, mas são muitos poucos moradores que vão embora assim, muito pouco mesmo. A cada dez vizinhos, um vai embora. (...) Normalmente que quer mudar de ares, tem algum parente que faleceu aqui no bairro quer ir embora. Normalmente é por essa situação. Não quer viver mais na casa.”¹⁴

“Nós tivemos muitas famílias que... que saíram o bairro. Não vou dizer que por ser mais pobres, vou dizer talvez por opção. Por exemplo, ‘eu não sou daqui eu sou do norte de Minas. Eu tive vontade de voltar pra minha terra e vendi minha casa e pronto, voltei pro norte de Minas’. A gente vê muitas pessoas assim, que voltou pros seus terrenos, entendeu?”¹⁵

“A gente tem muitas pessoas que venderam suas casas. Por exemplo, pai morreu, ficou o filho, por opção “ah, não quero, arrumei uma namorada em tal lugar”, “casei e vou pra tal bairro, tem assim “então vou vender isso

¹² E5-Comunidade Dandara (21/04/2020).

¹³ E3-Comunidade Dandara (17/04/2020)

¹⁴E1-Vila Califórnia (21/03/2020)

¹⁵ E1-Jardim Felicidade (21/03/2020)



aqui.” A maioria da saída do pessoal foi por opção e os que vieram pra cá também vieram por opção, entendeu? ”¹⁶

“Não foi questão de menor renda que foi morar em outros bairros, que saíram. Foi questão de um novo projeto de vida, certo? Ou seja, tem muita gente que construíram aqui tavam morando, mas aí o bairro às vezes demorou um pouquinho de desenvolver e eles mudava a programação e mudava pra outro bairro.”¹⁷

“Muitos aí saíram porque teve um parente doente, porque morreu uma família recebeu uma herança. Também por briga pessoal mesmo, marido e mulher separando, aí tem que vender a casa pra rachar o benefício. Esses problemas cotidianos da vida de qualquer um, né? Gente mudou pra Bahia, voltou pras terras deles. Aqui tem gente de todas as origens, de todos os lugares. Então, aí por alguma coisa resolveu voltar pra sua terra...”¹⁸

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em que pese a maior ou menor influência dos investimentos públicos e das ações administrativas na chegada de novas famílias, com ou sem substituição de famílias, os dados apontam que as ações públicas consolidam os assentamentos. No caso da Vila Califórnia, os investimentos na urbanização geraram maior adensamento de domicílios, maior presença de aluguel, com saída de famílias motivada mais pela remoção do que por razão da dinâmica demográfica. No bairro Jardim Felicidade, esses investimentos mantiveram mais as famílias, do que as expulsaram, apresentando continuamente a tendência de adensamento construtivo nos lotes. Nos bairros Mirante do Tupi e Maria Tereza, as ações administrativas geraram segurança para os investimentos dos proprietários dos lotes informais para moradia ou comercialização do lote. Na Comunidade Dandara, foi fundamental o desenrolar de um conflito no judiciário, para que as famílias se sentissem seguras para permanecer e, do mesmo modo que os bairros Mirante do Tupi e Maria Tereza, a realização de um plano urbanístico e a entrada inicial de infraestrutura consolidaram o assentamento como local de permanência e não de expulsão pelo mercado informal. Assim, conclui-se que a substituição das famílias foi mais significativa antes das obras, no caso da Vila Califórnia, Bairro Jardim Felicidade e Comunidade Dandara e inexpressiva, nos bairros Maria Tereza e Mirante do Tupi.

Por mais que a pesquisa tenha explorado a ideia de que seriam evidentes os processos de gentrificação e expulsão das famílias mais vulneráveis, as evidências obtidas nos forçam a abandoná-la. A experiência de utilizar os métodos quantitativos para extrair as informações úteis e, posteriormente, por meio de grupos focais e entrevistas, compreender aspectos comportamentais, valores sociais e cultura das classes populares foram essenciais. Os

¹⁶ E1-Jardim Felicidade (21/03/2020)

¹⁷ E1-Maria Tereza (14/03/2020)

¹⁸ E1-Comunidade Dandara (15/03/2020)



processos de substituição mais significativos de famílias são anteriores aos investimentos públicos, como mostram os dados demográficos do Censo e cadastros realizados. Além disso, 80% dos entrevistados consideram que houve aumento no valor e 45% desses consideram que não houve alteração da comercialização das casas, corroborando esse resultado.

Isso sugere que outros valores de uso da moradia e outras relações com o lugar nos informam a existência de práticas sociais que resistem aos processos de gentrificação e servem para refletir sobre a durabilidade dos benefícios sociais destinados às famílias de baixa renda, nesses assentamentos de interesse social. No âmbito da urbanização capitalista, esses investimentos públicos devem estar associados aos instrumentos que protejam os residentes contra as pressões exercidas pelas forças de mercado – sejam elas externas a esses lugares ou internas. E, além disso conhecer as formas como os moradores fazem a gestão das dinâmicas sócio territoriais é fundamental para que os territórios se mantêm destinados ao atendimento à função social da moradia para famílias de baixa renda.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

BAROSS, P. Sequencing land development: the price implications of legal and illegal settlement growth. In: BAROSS, P.; LINDEN, J. The transformation of Land Supply Systems in Third World Countries. Aldershot: Avebury, 1990, p. 57-82.

CORREA, R. L. O espaço urbano. São Paulo: Ática, 1989

DINIZ, L. S. (Re)estruturação urbana e o processo de gentrificação em Venda Nova Belo Horizonte/MG. 2015. Tese (Doutorado em Ciências Sociais). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2015. Disponível em: <<https://tede2.pucsp.br/handle/handle/3693>>. Acesso em: 10 de maio de 2021.

HARVEY, D. A justiça social e a cidade. Tradução de Armando Corrêa da Silva. São Paulo: Editora Hucitec, 1980.

SOUZA, M. L. ABC do desenvolvimento urbano. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003. 190 p. Disponível em: <http://www2.fct.unesp.br/docentes/geo/magaldi/REDES_URBANAS/LINK_PARA_BAIXAR_Abc-do-Desenvolvimento-Urbano.pdf>. Acesso em: 07 de maio de 2021.

SOUZA, M. L. RODRIGUES, G. B. Planejamento urbano e ativismos sociais. São Paulo: UNESP, 2004.

TOPALOV, C. La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis. México: Ed. Edicol, 1978.