



Evento: XXVI Jornada de Pesquisa

DIREITO À CIDADE E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA: O CASO DO BAIRRO NOVA SANTA MARTA, EM SANTA MARIA - RS¹

CITY LAW AND LAND LEGALIZATION: THE CASE OF NOVA SANTA MARTA DISTRICT, IN SANTA MARIA - RS

Cláudio Renan Corrêa Filho², Elenise Felzke Schornadie³

¹ Artigo desenvolvido ao longo da disciplina de Direito à Cidade, Desigualdades e Direitos Humanos do curso de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Direitos Humanos da UNIJUI.

² Mestrando do Programa de Pós-Graduação em Direitos Humanos da Universidade Regional do Noroeste do Rio Grande do Sul – UNIJUI, na linha de pesquisa “Democracia, direitos humanos e desenvolvimento”, com bolsa parcial UNIJUI. Pós-graduado em Ciências Criminais pela Universidade do Sul de Santa Catarina – UNISUL; Graduado em Direito pela Universidade Federal de Santa Maria - UFSM; Servidor Público da Justiça Federal em Santa Maria/RS. ORCID Id: <https://orcid.org/0000-0001-7185-7886>. Lattes: <http://lattes.cnpq.br/9765972673407611>. E-mail: claudiocorrea@gmail.com.

³ Doutora em Ciências Sociais pela Universidade do Vale do Rio dos Sinos - UNISINOS; Mestre em Direito pela Universidade de Santa Cruz do Sul - UNISC; Graduada em Direito pela UNIJUI; Professora do Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito - Curso de Doutorado e Mestrado em Direitos Humanos da Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul – UNIJUI, vinculada a linha de pesquisa “Democracia, Direitos Humanos e Desenvolvimento”; Professora do Curso de Graduação em Direito da UNIJUI; Rio Grande do Sul – Brasil. Advogada. ORCID Id: <https://orcid.org/0000-0002-9240-5886>. Lattes: <http://lattes.cnpq.br/0918929438055294>. E-mail: elenise.schonardie@unijui.edu.br.

RESUMO

O trabalho busca analisar a importância da regularização fundiária e melhoria das condições de vida das populações vulneráveis, com objetivo de se assegurar-lhes o direito à cidade. O problema que orienta a pesquisa pode ser sintetizado na seguinte pergunta: em que medida as ações de regularização fundiária e estruturais auxiliaram a melhoria das condições de vida da comunidade do bairro Nova Santa Marta, no município de Santa Maria – RS, efetivando o direito à cidade dessas populações? O objetivo geral consiste em analisar como as ações de regularização fundiária e estruturais auxiliaram a melhoria das condições de vida da comunidade do bairro Nova Santa Marta, no município de Santa Maria – RS, e se essas ações propiciaram um incremento do direito à cidade dessas populações. Os objetivos específicos, que se refletem na estrutura em três seções, são: a) apresentar o direito à cidade em um contexto de concentração do capital; b) analisar o instituto da regularização fundiária no contexto urbano e as medidas de incremento da qualidade de vida da população; c) verificar se as ações realizadas no bairro objeto do estudo contribuíram para a melhoria da qualidade de vida da população local. O método de pesquisa empregado foi o hipotético-dedutivo, mediante o emprego de pesquisa bibliográfica. Com base nos dados levantados e pesquisas realizadas na área do Direito e Ciências Sociais correlatas, refletidos na bibliografia que sustenta o estudo, é possível afirmar que as políticas adotadas no bairro foram importantes para a melhoria da qualidade de vida da população, mas que ainda são necessários alguns avanços.

Palavras-chave: Direitos Humanos. Direito à Cidade. Regularização Fundiária.



ABSTRACT

This paper seeks to analyze the importance of land regularization and improvement of the living conditions of vulnerable populations, with the objective of assuring them the city law. The problem that guides the research can be synthesized in the following question: to what extent the actions of land and structural regularization have helped improve the living conditions of the community of the Nova Santa Marta neighborhood, in the municipality of Santa Maria - RS, making effective the city law of these populations? The general objective is to analyze how the actions of land and structural regularization have helped to improve the living conditions of the community of the Nova Santa Marta neighborhood, in the municipality of Santa Maria - RS, and whether these actions have provided an increase the city law of these populations. The specific objectives, which are reflected in the structure in three sections, are: a) to present the city law in a context of capital concentration; b) to analyze the institute of land regularization in the urban context and the measures to increase the quality of life of the population; c) to verify if the actions carried out in the neighborhood that is the object of the study contributed to the improvement of the quality of life of the local population. The research method used was the hypothetical-deductive, using bibliographical research. Based on the data collected and research carried out around Law and related Social Sciences, reflected in the bibliography that supports the study, it is possible to affirm that the policies adopted in the neighborhood were important for improving the quality of life of the population, but that some advances are still necessary.

Keywords: Human Rights. City Law. Land Regularization.

INTRODUÇÃO

Este artigo busca analisar a importância da regularização fundiária e melhoria das condições de vida das populações vulneráveis, com objetivo de se assegurar efetividade aos direitos à moradia e à cidade. O tema ganha grande importância pois, com os avanços do pensamento neoliberal das últimas décadas e o crescimento do uso da terra urbana como bem de capital, às populações mais vulneráveis são relegados os espaços periféricos da cidade, com uma grande carência de infraestrutura urbana de serviços básicos necessários à uma sobrevivência digna. No município de Santa Maria – RS, encontramos um exemplo dessa situação na comunidade do bairro Nova Santa Marta, na zona oeste da cidade. Tal loteamento é originário de uma ocupação realizada na década de 90 e, desde então, vem aumentando sua população, que hoje se estima em torno de 30 mil pessoas.

O problema que orienta a pesquisa pode ser sintetizado na seguinte pergunta: em que medida as ações de regularização fundiária e estruturais auxiliaram a melhoria das condições de vida da comunidade do Bairro Nova Santa Marta, no município de Santa Maria – RS, propiciando-lhes a efetivação do direito humano à cidade? Nesse sentido, no decorrer do estudo



busca-se demonstrar a importância da regularização fundiária na conquista do direito à cidade dessas populações vulneráveis residentes em regiões periféricas desprovidas de uma infraestrutura urbana básica.

O objetivo geral consiste em analisar como as ações de regularização fundiária e estruturais auxiliaram a melhoria das condições de vida da comunidade do bairro Nova Santa Marta, no município de Santa Maria – RS, e se essas ações propiciaram um incremento do direito à cidade dessas populações. Para dar concretude ao objetivo geral, os objetivos específicos do texto, que se refletem na estrutura em três seções, são: a) apresentar o direito à cidade em um contexto de concentração de capital; b) analisar o instituto da regularização fundiária no contexto urbano, e as medidas de incremento de qualidade de vida da população; c) verificar se as ações realizadas no bairro objeto do estudo incrementaram a qualidade de vida da população residente. O método de pesquisa utilizado foi o hipotético-dedutivo, mediante o emprego do procedimento bibliográfico e análise de caso.

1 O DIREITO À CIDADE EM UM CONTEXTO DE CONCENTRAÇÃO DE CAPITAL

Nas últimas décadas tem-se verificado no panorama mundial uma expansão significativa do modelo capitalista neoliberal. Em um contexto de maximização dos ganhos a qualquer custo, o espaço urbano – a terra urbana – ganha lugar de relevância nessa corrida. É nas cidades que ocorre a dinâmica das pessoas e do capital, e só há espaços nelas para os que podem “jogar o jogo” do sistema capitalista neoliberal, tendo condições financeiras para subsistência em uma terra financeirizada e tomada pela especulação imobiliária e financeira.

A cidade como se configura hoje é decorrente de um processo histórico iniciado ainda na queda do regime medieval e o surgimento da nova classe burguesa. Essas pessoas passaram a residir em ambientes diferentes dos feudos – essencialmente rurais – e lá começaram a intensificar a dinâmica das trocas econômicas. Com as revoluções industriais da modernidade, esse deslocamento do foco para o urbano ganha protagonismo ainda maior (LEFEBVRE, 1999), e a cidade hoje é o resultado da sociedade industrial capitalista, em sua fase pós-industrial. A cidade passa, então, a atrair as pessoas como um ímã (ROLNIK, 2017; SCHORNADIE, 2017).

Ocorre que a cidade, por ser originada pelas dinâmicas econômicas do capital, é o espaço da política e do mercado, uma vez que nela se desenrolam as relações interpessoais e entre forças antagônicas. Lefebvre (1999) assevera que o espaço urbano é o local do encontro



das coisas e pessoas. Essa expansão do urbano sempre acompanhou a lógica do capital. Em um mundo complexo como o atual, a circulação do capital transnacional muitas vezes dita o ritmo da coletividade. Fluxos de pessoas e valores em intensa movimentação, sempre ditados pelo máximo ganho são as características do sistema econômico que se apresenta desde os anos de 1980, espelhando a conformação mundial a esse modo de produção.

A expansão neoliberal foi intensificada após a queda do muro de Berlim e o colapso do bloco socialista, com uma nova visão de mundo, com menor interferência do Estado no dia a dia das sociedades. Nesse contexto, os lucros aumentam exponencialmente, há concentração de um poder, que não é mais exclusivo do Estado, que permeia a esfera política, interferindo na produção de novas regulações. Algumas cidades tornam-se, nas palavras de Saskia Sassen (2010), cidades globais – centros de onde emanam as decisões econômicas que se espalham pelo globo, nas quais o influxo de capital e atividades extremamente especializadas tomam espaço, destinando a periferia às pessoas que não fazem parte do novo sistema global.

O cenário desencadeado pelo modelo econômico neoliberal, espalhado pelo mundo, produz desigualdades e segregação, uma espécie de bolsão de pessoas que vivem à margem do capital, nesse início do século XXI. São trabalhadores que não possuem qualificação técnica para ocupar os postos altamente especializados que o atual sistema de capital exige. Assim, são relegados à funções meramente operacionais e domésticas, majoritariamente, atuando na informalidade. Ainda que, no início deste século XXI tenha ocorrido um aumento da classe média, no fundo essas pessoas apenas tiveram um leve incremento na qualidade de vida, normalmente mensurado pela possibilidade da aquisição da casa própria. Para Piketty (2014), a redução da desigualdade histórica foi menos intensa do que se possa parecer, mas tem sido suficiente para redefinir os termos do conflito distributivo¹.

Ocorre que o Estado muitas vezes separa as questões urbanas das contradições do modo de produção capitalista, convertendo-as em problemas ou tensões sociais que podem ser resolvidos em compatibilidade com a lógica do capital. O objetivo não é resolver as contradições, mas sim dispersá-la a níveis toleráveis e funcionais perante as exigências do sistema neoliberal (FALCÃO, 2008).

¹ Segundo Piketty (2014, p. 333): “Quando se possui o equivalente a 200.000 ou 300.000 euros de patrimônio, o indivíduo pode não ser muito rico, mas está longe de ser pobre – e, em geral, ninguém gosta de ser tratado como pobre”.



A conjuntura da moradia não foge ao contexto citado. O fracasso dos Estados capitalistas na resolução do problema habitacional da classe trabalhadora é fato conhecido. Isso ilustra o processo pelo qual grandes massas de classes trabalhadoras são lançadas em guetos, favelas, ocupações irregulares em área de risco etc. Esse fracasso está nos limites do processo de acumulação de capital dominante nas políticas habitacional e fundiária urbana (FALCÃO, 2008). Nas grandes cidades, a identificação e rotulagem dos espaços é tarefa simples. Por tal razão, hoje, a cidade pode ser vista como um imenso quebra cabeças, no qual cada pessoa conhece seu lugar e não se sente confortável nos locais diferentes (ROLNIK, 2017). Nessa situação, “é como se a cidade fosse demarcada por cercas, fronteiras imaginárias, que definem o lugar de cada coisa e cada um dos moradores” (ROLNIK, 2017, p. 25).

A segregação não é apenas econômica e social, mas, também, espacial. Inclusive, é visível, na forma de tratamento do poder público com os lugares da cidade em que habitam essa população econômica e socialmente vulnerável. Esses muros visíveis e invisíveis são essenciais na organização do espaço urbano contemporâneo, e essa marginalização se tornou mais evidente à medida que avançou a mercantilização da sociedade (ROLNIK, 2017). Ocorre que o direito à moradia é uma condição de sobrevivência da cidadania. Não se pode falar em democracia sem que a legalização da propriedade se transforme em tarefa nacional prioritária. Não haverá segurança jurídica para qualquer um, rico ou pobre, sem que essa política seja implementada (FALCÃO, 2008).

Nesse estado de coisas,

a cidade em si, como relação social e como materialidade, torna-se criadora de pobreza, tanto pelo modelo socioeconômico, de que o suporte, tanto por sua estrutura física, que faz dos habitantes das periferias (e dos cortiços) pessoas ainda mais pobres. A pobreza não é apenas do modelo socioeconômico vigente, mas, também, do modelo espacial (SANTOS, 2020, p. 10).

Em muitos momentos do processo urbano, a estratégia do poder público para a valorização das regiões periféricas esteve focada na realocação dos espaços no contexto da produção, em uma tentativa de busca de uma coesão da propriedade fragmentada dos antigos discursos. Muitas vezes, as políticas de ocupação do território adotadas pelo Estado almejavam uma transformação abrupta do local o que, usualmente, provocava a expulsão de proprietários



e não proprietários que habitam o lugar, para ceder à transformação do espaço em função do modo de produção capitalista (VALDOSKI, 2014).

O estilo de residência também é significativamente destoante entre as regiões habitadas pelas classes média e alta e os locais de moradia dos menos favorecidos. O modo burguês de habitação predomina nas classes mais abastadas, com uma patente privatização da vida, em residências rodeadas de muros e forte aparato de segurança². Nos locais de moradia das classes pobres, a superposição de funções e o uso coletivo da cidade é uma estratégia de sobrevivência (ROLNIK, 2017).

Essa reorganização fundamentada na separação tem bases econômica e política. Do ponto de vista econômico, ela está ligada com a mercantilização dos itens da vida cotidiana, aí incluída a habitação. Em um contexto político, a segregação é produto e produtora do conflito social. É produto pois a mistura é conflituosa mas, ao mesmo tempo é produtora, pois quanto maior a marginalização mais visível é a diferença, acirrando os confrontos (ROLNIK, 2017). As distorções do papel econômico do solo urbano e o crescimento descontrolado da malha urbana acabam por deslocar as pessoas de baixa renda as regiões periféricas das cidades, local em que a terra urbana não é equipada com os serviços públicos necessários à uma sobrevivência digna (FALCÃO, 2008).

A trajetória de urbanização do Brasil é marcada por grandes desigualdades no acesso à terra urbana, à moradia e aos bens e serviços coletivos, desembocando em relevante disparidade na condição de vida das populações. Muito dessa desigualdade é decorrente da inação do poder público em relação à essas populações (BRASIL; CARNEIRO; BARBOSA; ALMEIDA, 2013). As consequências dessa desigualdade são nefastas especialmente às pessoas que não possuem condições para aquisição de sua moradia ou pagamento de aluguéis. Como alternativa para a redução dessa disparidade no acesso à terra urbana e melhoria nas condições de vida dos mais vulneráveis, o Estado passou a implementar políticas de regularização fundiária desses espaços periféricos.

2 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO MEDIDA DE INCREMENTO NA QUALIDADE DE VIDA

² Tal padrão de residência é classificado por Caldeira (2011) com o nome de “enclave fortificado”.



Como referido anteriormente, a inserção do espaço urbano é um dos elementos principais da reprodução do sistema capitalista (LEFEBVRE, 1999; VALDOSKI, 2014) e deve o Estado atuar para minorar os reflexos desse modo de ocupação para as populações em situação de vulnerabilidade econômica e social. Nesse contexto, a regularização fundiária é política necessária à efetivação de direitos fundamentais. O artigo 6º da Constituição Federal expressamente proclama o direito à moradia como direito social³. A regularização fundiária está prevista também no capítulo relativo à ordem urbana da Carta Magna, especialmente nos artigos 182 e 183. Tais dispositivos constitucionais foram regulamentados no ano de 2001 através do advento da Lei nº 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade. Além disso, vários tratados internacionais também consagram garantias atinentes à moradia⁴. Mas, para além das garantias expressas, o direito à moradia é condição de sobrevivência da cidadania em um território (OLIVEIRA; NUÑEZ, 2014).

Cotidianamente, mais do que nunca, a qualidade de vida urbana se tornou uma mercadoria (HARVEY, 2014), cabendo ao poder público, justamente em virtude de constatação dessa monta, a promoção de políticas que não excluam os mais necessitados dessa qualidade de vida nas cidades. A democracia brasileira criou, ainda que tardiamente, alguns instrumentos para a democratização das cidades, como o Estatuto da Cidade (AVRITZER, 2010), que define a regularização fundiária como diretriz da política urbana brasileira⁵. Este diploma legal é resultado de um forte movimento pela reforma urbana no Brasil, ocorrido após a redemocratização, a partir do final da década 80. Esta luta resultou na democratização das políticas urbanas do país e à capacitação para regulação urbana das grandes cidades (AVRITZER, 2010).

³ Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

⁴ Podemos citar como exemplos a Declaração Universal dos Direitos Humanos, o Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, bem como a Resolução nº 04 da ONU, que define o que deve ser considerado por moradia adequada, que não englobe somente a habitação, mas também uma condição de vida digna.

⁵ Lei nº 10.257/2001, art. 2º “Art. 2º. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:[...] XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais”.



O Estatuto da Cidade modifica o paradigma até então dominante sobre a propriedade urbana, que tratava o tema sob um prisma liberal e legalista, com arrimo nas disposições do Código Civil de 1916. Nessa toada, a propriedade era considerada um direito quase absoluto, ao passo que, após a vigência do Estatuto das Cidades, foram criadas ferramentas e institutos jurídicos que permitem aos municípios regular e fiscalizar os mercados imobiliários. Ao instrumentalizar o poder público para a promoção da regularização fundiária, permitiu-se a resolução administrativa coletiva dos procedimentos de transmissão da propriedade em assentamentos ou ocupações irregulares, com ou sem anuência do poder público local (OLIVEIRA; NUÑEZ, 2014).

A regularização fundiária, contudo, é um processo mais amplo do que o previsto nos diplomas legislativos ou nos tratados, uma vez que é um fenômeno que atua em diversos focos: jurídico, urbanístico, físico e social, de modo a se adequar o processo às demandas da comunidade (OLIVEIRA; NUÑEZ, 2014). Consiste em regularizar a posse dos habitantes/ocupantes e promover a urbanização do local sem o recurso da remoção das populações (GONÇALVES, 2009). A legalização da moradia garante direitos às populações que adquirem recursos jurídicos necessários para enfrentamento de conflitos de ordem fundiária e imobiliária e, ao mesmo tempo, possui papel para a planificação urbana, ao colocar regras urbanísticas às construções e uso do solo. Além disso, esse processo deve ser acompanhado de intervenções a fim de suprimir possíveis situações de risco às populações e permitir a instalação ou melhoria de serviços públicos (GONÇALVES, 2009).

O poder público deve, ao realizar a política de regularização do território, cercar-se de cuidados para que esta não seja feita em uma lógica mercadológica de alargamento da base fundiária fiscal do município, ou seja, não regularizar apenas para ensejar a cobrança de tributos urbanos, a exemplo do IPTU. Uma intervenção realizada apenas com esse escopo tem como consequência uma pressão do mercado imobiliário sobre os espaços outrora “protegidos” pela informalidade. Isso pode facilmente desencadear em um novo processo de deslocamento dos mais vulneráveis para regiões ainda mais periféricas, insalubres e precárias das cidades (GONÇALVES, 2009).

Além da simples regularização fundiária, a política urbana deve atuar para a urbanização das áreas ocupadas pelas populações de baixa renda, uma vez que tais medidas são interligadas. Uma vez que a área receba urbanização, é natural que os imóveis venham a ser



regularizados, e da mesma forma o oposto: com o fato de terem seus imóveis regularizados segue a pretensão dos interessados de verem urbanizada a área em que vivem, com os equipamentos e serviços que compõem a infraestrutura urbana (CARVALHO FILHO, 2009).

Desde a promulgação do diploma legal no ano de 2001 muito já tem sido feito e muito ainda pende de soluções por parte do poder público, como irá se verificar no exemplo objeto do presente estudo, a partir do caso do bairro Nova Santa Marta, localizado na cidade de Santa Maria – RS.

3 A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E O DIREITO À CIDADE NO CONTEXTO DO BAIRRO NOVA SANTA MARTA

O município de Santa Maria se localiza no centro geográfico do estado do Rio Grande do Sul, com população estimada em 283.677 habitantes em 2020 (IBGE, 2020). Passando por várias etapas de desenvolvimento, desde acampamento militar em 1797 até o reconhecimento como um polo regional e universitário dos dias de hoje, o uso do território sempre foi pautado pelas dinâmicas econômicas predominantes de cada época (SPODE; FARIA, 2021).

Como materialização do capital corporativo, nas últimas décadas foram criados condomínios de alto padrão e shopping centers na cidade. Ao mesmo tempo, nas periferias aumentou sobremaneira a população mais vulnerável, os quais acabaram por se apossar dos territórios inabitados para construção de seus lares, em ocupações irregulares (SPODE; FARIA, 2021). A dinâmica espacial urbana na cidade de Santa Maria incentiva, contudo, a ocupação em áreas ambientalmente frágeis, o que provoca danos ambientais e enormes riscos aos moradores, como enchentes, deslizamentos e desabamentos (CARDOZO, 2013). Ao mesmo tempo, a distância dessas áreas ocupadas das áreas centrais dificulta ao acesso aos serviços públicos, como saúde e educação além de, em regra, possuírem precárias condições de abastecimento de água, luz, esgoto e transportes públicos. O modo como se urbanizou a cidade de Santa Maria permitiu o surgimento dessas periferias e nelas se verificam os maiores impactos ambientais e sociais (CARDOZO, 2013).

O bairro objeto do estudo se localiza na zona oeste da cidade de Santa Maria – RS, sendo dividida em sete loteamentos diferentes. A região surgiu de uma ocupação realizada pelo MNLM (Movimento Nacional de Luta pela Moradia) a partir de 1991. Essas vilas foram conhecidas por muito tempo como “sem teto” (CARDOZO, 2013). A população cresceu



bastante desde então, atualmente estando estimada em 30 mil moradores (PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA, 2021).

O território, antes da ocupação, era uma fazenda de 1,2 mil hectares contígua à área urbana que, segundo Cardozo (2013), não cumpria sua função social. Após um processo de desapropriação, o terreno passou à propriedade da Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul (COHAB), cuja pretensão originalmente era a construção de um conjunto habitacional. Mas, passados alguns anos, apenas uma parte das casas foi construída e, com a extinção da COHAB, a área foi transferida à propriedade do Estado do Rio Grande do Sul. Por algum período, as famílias ali residentes tiveram que conviver em barracas de lona até que pudessem construir suas moradias humildes, normalmente no sistema de autoconstrução (CARDOZO, 2013). O bairro em questão se coloca, ainda, no contexto do êxodo rural, com a crença enraizada de que a solução para a pobreza está na cidade. Como pontua Falcão (2008), a situação se espelha na ideia de que ocupar o espaço geográfico da cidade está no cerne da sobrevivência do migrante rural.

A partir do ano de 1992 passa a se intensificar a desordenada urbanização do terreno, com pouca atenção do poder público para aquela região. Por isso, a falta de estrutura do Bairro Nova Santa Marta, ao receber essa grande quantidade de população, proveniente do êxodo rural preponderantemente, acarretou a mudança abrupta da paisagem, com diversos danos ambientais e enormes prejuízos à qualidade de vida da população ali residente (CARDOZO, 2013).

Somente a partir do ano de 2009 é que começaram os movimentos para organização do território do bairro, com a doação por parte do Estado do Rio Grande do Sul ao município de Santa Maria do terreno da Fazenda Nova Santa Marta sendo, à época, o maior projeto de regularização fundiária da América Latina (ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, 2009). Nesse mesmo período, começaram algumas obras de infraestrutura no bairro, como calçamento e asfaltamento das ruas e redes de esgoto (PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA, 2021). Além disso, foram construídas escolas públicas, a exemplo da Escola Municipal de Ensino Fundamental Adelmo Simas Genro, bem como recentemente se iniciou a construção de uma unidade básica de saúde na vila Alto da Boa Vista, localidade integrante do bairro (PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA, 2021; VASCONCELLOS, 2020).

Como parte da política de regularização das ocupações do bairro, a municipalidade vem, nos últimos anos, realizando uma política de entrega de Concessões de Direito Real de



Uso (CDRU) aos moradores do bairro. Tal instrumento é utilizado para a concessão dos espaços de propriedade do ente público aos particulares ocupantes desses imóveis. Até o mês de junho de 2021 já haviam sido entregues em torno de 3.600 concessões de direito real de uso aos moradores, em um universo estimado de 4.250 moradias na região (PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA, 2021).

Ainda que existam muitos problemas no bairro – posto que, como se observou, a urbanização pode ser considerada recente -, é possível afirmar que tais medidas já implementadas foram eficazes na melhoria da qualidade de vida da população, que atualmente conta com acesso a serviços públicos básicos, por exemplo, e com o reconhecimento do seu direito à cidade através da regularização fundiária que vem sendo executada. O poder público, assim, devolve a cidade a quem ela pertence: aos cidadãos.

No caso do bairro Nova Santa Marta, foram 30 anos (1991 a 2021) para que as regularizações fundiárias pudessem refletir a melhora da segurança da posse, do direito à moradia para a população ocupante deste território. Somada a essa medida de regularização, têm-se as obras de infraestrutura do tecido urbano, como saneamento básico, energia elétrica, asfaltamento de vias públicas e transporte coletivo regular. Ainda que o lapso temporal tenha sido deveras longo, é visível a melhoria de condições de vida daquela comunidade, ainda que o poder público tenha muito o que fazer para oferecer aos moradores um pleno direito à cidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No decorrer do presente estudo, foi verificado que o sistema econômico capitalista atual, dominado pela ideologia neoliberal, torna o espaço urbano em mais uma mercadoria a ser negociada. A financeirização da terra urbana provoca uma concentração das propriedades nas mãos dos detentores do capital, que usam isso a favor da busca de uma lucratividade cada vez maior. Assim, somente é interessante à dinâmica do capital as pessoas que possam contribuir para a cultura de acumulação infinita que permeia esse contexto.

Nesse sentido, às pessoas que não possuem as condições de participar desse “jogo” do capitalismo do mercado financeirizado são relegadas as regiões periféricas da cidade. Esses bolsões (de segregação e pobreza) no qual essas pessoas residem são muitas vezes originários do êxodo rural, o qual também é provocado pelo sistema neoliberal, que “vende” a cidade como solução de todos os problemas sociais.



Ocorre que na maioria das vezes essas regiões periféricas não possuem qualquer condição de habitação. No caso do presente estudo se tratava de uma fazenda que havia sido desapropriada, mas que lá não tinha sido feito qualquer investimento para habitação. Assim, como ocorre na maioria das oportunidades, as pessoas se instalam sem qualquer estrutura para daí o poder público começar a agir para oferecer um mínimo para a sobrevivência digna na cidade.

A política de regularização fundiária é uma medida importante nesse contexto. Prevista na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, essa política traz aos moradores do local uma maior segurança jurídica para a sua condição de vida, uma vez que passam a possuir títulos de posse dos imóveis, além de maior legitimidade para cobrar dos poderes constituídos melhores condições de vida e habitação.

Essa regularização, contudo, não é suficiente para se implementar um efetivo direito à moradia e à cidade, sendo necessária a criação de uma mínima infraestrutura à população. Iluminação pública, rede de água e esgoto, transporte público, calçamento/asfaltamento das vias etc., dentre outras condições para que os trabalhadores que residem possam ter uma condição adequada de vida. Além disso, devem ser oferecidos serviços e equipamentos públicos suficientes à população: estruturas de saúde, educação, lazer etc.

Nesse contexto e com os dados apresentados, pode-se verificar que o bairro Nova Santa Marta, na zona oeste do município de Santa Maria – RS já teve grande evolução desde sua ocupação inicial nos anos 90. O local já possui rede de água e esgoto, ruas pavimentadas, transporte público, iluminação pública. Nos serviços, já existem escolas e praças disponíveis à população, e uma unidade de saúde se encontra em construção. Tais equipamentos, contudo, ainda precisam ser aprimorados para que possam atender com eficiência a grande população que lá reside, e que muito depende dos serviços públicos para uma existência digna. Toda a luta dessa comunidade pelas últimas três décadas começou a produzir efeitos na qualidade de vida apenas nos últimos anos, ainda que exista um enorme espaço para melhoria das condições de sobrevivência. Assim, verifica-se que o poder público tem o dever de tornar esses processos urbanos mais céleres e efetivos, para que em casos semelhantes não se tenha que esperar praticamente três gerações para se constatar uma melhoria de qualidade de vida.

REFERÊNCIAS



AVRITZER, Leonardo. O Estatuto da Cidade e a democratização das políticas urbanas no Brasil. **Revista Crítica de Ciências Sociais**, [S.L.], n. 91, p. 205-221, dez. 2010. Disponível em: <https://journals.openedition.org/rccs/4491>. Acesso em: 20 jul. 2021.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Presidência da República, 2021. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 18 jul. 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.257/2001**. Brasília: Presidência da República, 2021. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 18 jul. 2021.

BRASIL, Flávia de Paula Duque; CARNEIRO, Ricardo; BARBOSA, Thiago Pinto; ALMEIDA, Mariana Eugenio. Participação, desenho institucional e alcances democráticos: uma análise do conselho das cidades (concidades). **Revista de Sociologia e Política**. [S.L.], v. 21, n. 48, p. 5-18, dez. 2013. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1590/s0104-44782013000400001>. Acesso em: 15 jul. 2021.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo**. Tradução de Frank de Oliveira e Henrique Monteiro. 3 ed. São Paulo, 2011, EdUSP.

CARDOZO, Sandra Beatriz de Andrade. **Questões socioambientais do bairro Nova Santa Marta, na cidade de Santa Maria, RS**. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Santa Maria, Santa Maria, 2013. Disponível em: <http://w3.ufsm.br/ppggeo/images/sandra.pdf>. Acesso em: 12 jul. 2021.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

FALCÃO, Joaquim (org.). **Invasões Urbanas: Conflito de direito de propriedade**. 2. ed. Rio de Janeiro: FGV, 2008. *E-book*.

GONÇALVES, Rafael Soares. Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial. **Estudos Avançados**. [S.L.], v. 23, n. 66, p. 237-250. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1590/s0103-40142009000200017>. Acesso em: 15 jul. 2021.

HARVEY, David. **Cidades Rebeldes: Do direito à cidade à revolução urbana**. Tradução de Jeferson Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. IBGE. Sidra. Tabela 6579 - **População residente estimada**. 2020. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/tabela/6579>. Acesso em: 13 jul. 2021.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Tradução de Sérgio Martins. Belo Horizonte, Editora UFMG, 1999.



OLIVEIRA, Fabiana Luci de; NUÑEZ, Izabel Saenger. Os direitos à moradia e à propriedade - um estudo de caso da regularização fundiária urbana em favelas cariocas. **Revista Brasileira de Direitos Fundamentais & Justiça**, [S.L.], v. 8, n. 26, p. 78-110, mar. 2014. Disponível em: <http://dfj.emnuvens.com.br/dfj/article/view/230>. Acesso em: 14 jul. 2021.

PIKETTY, Thomas. **O Capital no século XXI**. Tradução de Monica Baumgarten de Bolle. Rio de Janeiro: Intrínseca, 2014. *E-book*.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA. **PMSM SIC - Resposta ao Pedido No. 100202106071212**; = **Claudio Renan Correa Filho**. Mensagem recebida por <claudiocorrea@gmail.com> em 15 jun. 2021. 1 mensagem eletrônica.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. São Paulo: Brasiliense, 2017. *E-book*

SASSEN, Saskia. **Sociologia da globalização**. Porto Alegre: Artmed, 2010.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: EdUSP, 2020.

SCHONARDIE, Elenise Felzke. A concretização dos direitos humanos e a questão dos aglomerados subnormais nas cidades brasileiras. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 9, n. 3, p. 1363-1382, jul. 2017. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/27166>. Acesso em: 11 jul. 2021.

SPODE, Pedro Leonardo Cezar; FARIA, Rivaldo Mauro de. Privação social na área urbana de Santa Maria, Rio Grande do Sul. **Caderno Prudentino de Geografia**. Presidente Prudente, n. 43, v. 1, p. 31-54., 2021. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/cpg/article/view/7465/6002>. Acesso em 13 jul. 2021.

VALDOSKI, Fabiana. O discurso espacial como instrumento da produção capitalista do espaço: experiências em são paulo e barcelona. **Eure (Santiago)**. Santiago, v. 40, n. 120, p. 221-240, maio 2014. Disponível em: http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612014000200011&lng=en&nrm=iso. Acesso em 18 jul. 2021.

VASCONCELLOS, Manuela. Prefeitura dá início à construção da UBS Alto da Boa Vista, no Bairro Nova Santa Marta. **Prefeitura Municipal de Santa Maria**. Santa Maria: 01 dez. 2020. Disponível em: <http://www.santamaria.rs.gov.br/noticias/21917-prefeitura-da-inicio-a-construcao-da-ubs-alto-da-boa-vista-no-bairro-nova-santa-marta>. Acesso em 14 jul. 2021.

YEDA formaliza doação de terrenos a 25 mil moradores do loteamento Nova Santa Marta. **Governo do Estado do Rio Grande do Sul**. Porto Alegre: 23 set. 2009. Disponível em: <https://estado.rs.gov.br/yeda-formaliza-doacao-de-terrenos-a-25-mil-moradores-do-loteamento-nova-santa-marta>. Acesso em 14 jul. 2021.