

## **AVALIAÇÃO E MENSURAÇÃO DOS EFEITOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA PARA O BAIRRO MANOEL DOMINGOS – PAU DOS FERROS/RN**

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

*Universidade Federal Rural do Semi-Árido; hugopdf2@gmail.com*

### **Resumo:**

No Brasil, atualmente, é comum observar como o planejamento urbano obtém resultados negativos no que se refere ao crescimento desordenado que perpassa dos maiores aos menores municípios. A implementação de zonas periféricas, apesar de ocorrer com maior intensidade em grandes centros, acontece também nos menores municípios, devido a autoconstrução de loteamentos irregulares em condições perimetrais. Estes fatores são resultado do intensivo crescimento urbano informal no século XX. Neste período surgiram diversos assentamentos irregulares, reflexo da superlotação daqueles que já existiam. Neste sentido, a regularização fundiária surge como um importante instrumento no acesso à moradia digna. Mediante esse contexto, insere-se a realidade do conjunto Manoel Domingos, localizado no município de Pau dos Ferros-RN. Desse modo, caracteriza-se como objetivo do presente trabalho analisar os impactos positivos para a população do referido bairro quanto ao processo de regularização fundiária proposto para o mesmo pelo Programa de Acesso à Terra Urbanizada, da Universidade Federal Rural do Semi-Árido – UFERSA, em parceria com o Ministério da Educação e das Cidades, além dos contextos de garantias jurídicas e sociais imbuídos por esta metodologia hoje fomentadas de acordo com a Lei 13.465/2017 de regularização fundiária rural e urbana.

**Palavras-chave:** Planejamento urbano, Regularização fundiária, Habitabilidade.

### **Introdução**

As discussões acerca do planejamento urbano é algo recorrente no cenário brasileiro, somando resultados negativos que implicam em problemas gerados pelo crescimento urbano desordenado que aconteceu no país no decorrer do século XX, adversidade cotidiana que perpassa em municípios de pequeno e grande porte. As áreas periféricas ganham destaque, caracterizando-se como zonas que sofrem descaso dos órgãos públicos. Esse desinteresse dos órgãos competentes acaba gerando os mais diversos problemas para a população que vive nessas localidades, estes problemas englobam elementos básicos como investimento em saúde, educação, lazer, segurança e moradia digna, além disso, essas periferias situam-se em assentamentos irregulares, surgindo uma nova problemática, desta vez, envolvendo aspectos jurídicos, sociais e ambientais. Dentro desta realidade, a regularização fundiária aparece como um instrumento importante na promoção da cidadania, agindo em paralelo à outras políticas públicas, através de um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais,

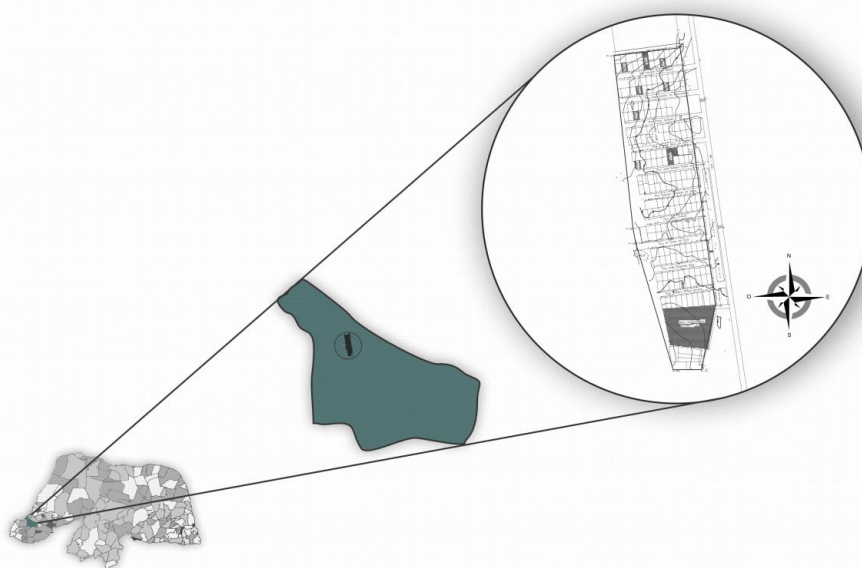
(83) 3322.3222

contato@conadis.com.br

[www.conadis.com.br](http://www.conadis.com.br)

solucionando problemas de assentamentos irregulares, como também a titulação de posse dos seus moradores, com isso, garantindo o direito social à moradia digna, conforme a Lei nº Lei nº 13.465/2017. Dentro desta linha de pesquisa, esse trabalho foi desenvolvido no conjunto Manoel Domingos, situado no município de Pau dos Ferros, no interior do Rio Grande do Norte. Abaixo, na Figura 01, a localização da cidade no mapa do Rio Grande do Norte, e uma poligonal traçando o perímetro do conjunto Manoel Domingos.

**FIGURA 01:** Localização do conjunto Manoel Domingos no município de Pau dos Ferros - RN



**FONTE:** Autoria própria (2019)

Foi realizado um estudo prévio acerca do núcleo Manoel Domingos para o processo de regularização fundiária de interesse social no mesmo, abrangendo imóveis urbanos, ocupados por população de baixa renda, especialmente para moradia. O trabalho foi conduzido pelo Programa Acesso à Terra Urbanizada, da Universidade Federal Rural do Semi-Árido (UFERSA). No Brasil, em muito já se evoluiu em questão de legislações, entretanto existem ainda diversos caminhos a serem percorridos em busca de solucionar os problemas causados pelo desordenamento territorial no âmbito do urbanismo, seja na gestão ou planejamento urbano considerando a regularização fundiária como elemento imprescindível para o direito à moradia, como consta na Lei 13.465/2017, cujos avanços apontam para uma desburocratização deste processo.

Esse trabalho possui como objetivo compreender toda a área de estudo no que se refere a condicionantes como infraestrutura, serviços urbanos, dominialidade do ocupante

para com a edificação, entender a realidade do local e em seguida mensurar como a Regularização Fundiária será capaz de transformar estes resultados encontrados.

## Metodologia

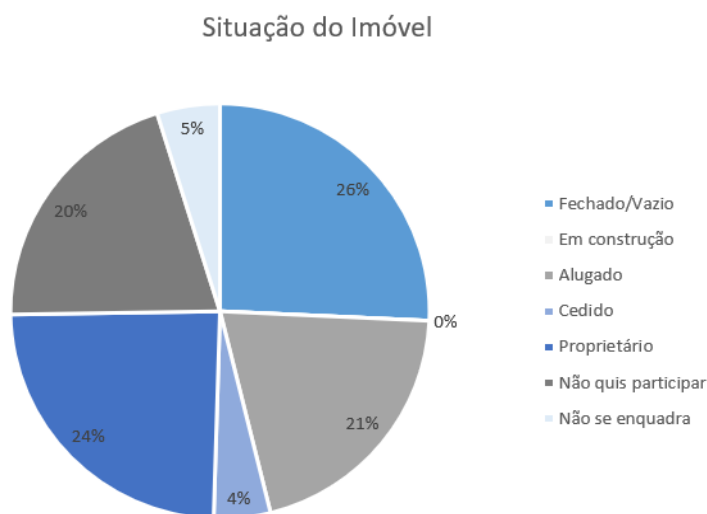
Para desenvolvimento desta pesquisa, foram utilizadas as seguintes ferramentas: pesquisas de cunho bibliográfico e pesquisas de campo englobando a aplicação de formulários de cadastro social. Esse formulário, primeiramente possui o intuito de registrar e identificar a dominialidade do morador à edificação, esclarecer a realidade da região no qual foi aplicado, no tocante a questões de infraestrutura básica, serviços urbanos em geral e condições socioeconômicas da população. Essa linha metodológica permite associar os diferentes agentes envolvidos nesse contexto, possibilitando ao pesquisador um contato direto com o seu objeto de estudo, caracterizando-se como um estudo de caso e uma pesquisa de caráter exploratório. A partir disso, o diagnóstico dos condicionantes sociais e ambientais torna-se viabilizado pelos gráficos obtidos pela aplicação dos questionários. Fundamentado nisto, torna-se possível estabelecer essa correlação com as modificações benéficas que devem ocorrer após a realização do processo de regularização fundiária.

## Resultados e Discussão

Por tratar-se de um processo concluso, a presente pesquisa aponta como resultados um conjunto de melhorias que podem ser aplicadas à região do Conjunto Manoel Domingos. O questionário socioeconômico e o cadastro físico mostraram com clareza os maiores problemas encontrados naquela localidade.

O Gráfico 01 mensura as situações que foram encontrados os imóveis na pesquisa de campo, em um total de 206 lotes.

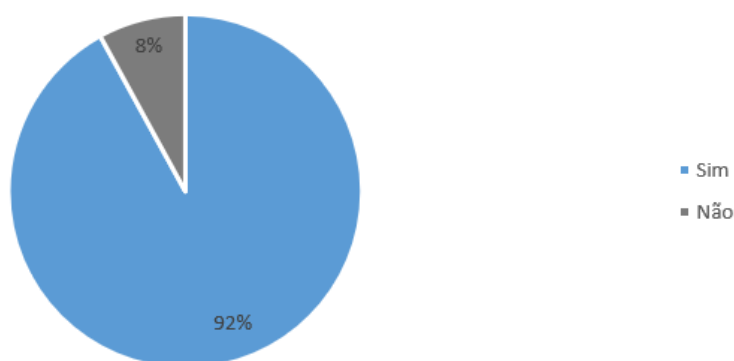
**GRÁFICO 01:** Situação do imóvel



**FONTE:** Autoral (2019)

Dentre eles, têm-se as condições de habitabilidade como um todo. No que se refere a dominialidade, os moradores foram questionados se possuíam alguma documentação, que neste caso seria qualquer documento que comprovasse que o mesmo morava naquele imóvel há mais de cinco anos, conforme a legislação vigente entre os anos de 2014 e 2017. Os resultados estão no Gráfico 02.

**GRÁFICO 02:** Documentação que comprove moradia  
Dominialidade - Documentação do Imóvel

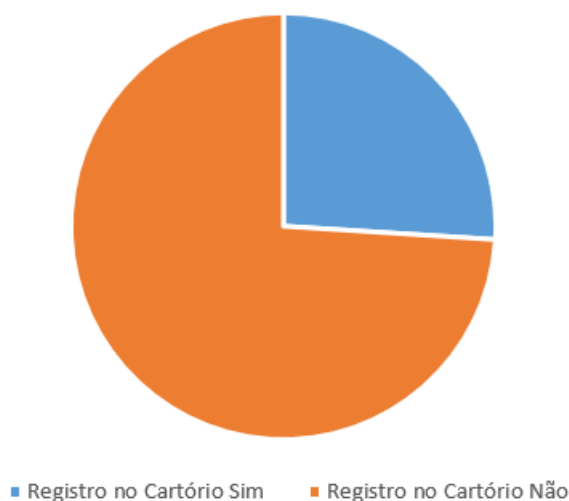


**FONTE:** Autoral (2019)

Após o documento de comprovante de residência, os moradores foram questionados se possuíam registro no cartório com o objetivo de saber a situação do imóvel. O Gráfico 03 demonstra com clareza a porcentagem de moradores que apresentaram a escritura particular do imóvel.

**GRÁFICO 03:** Registro no cartório

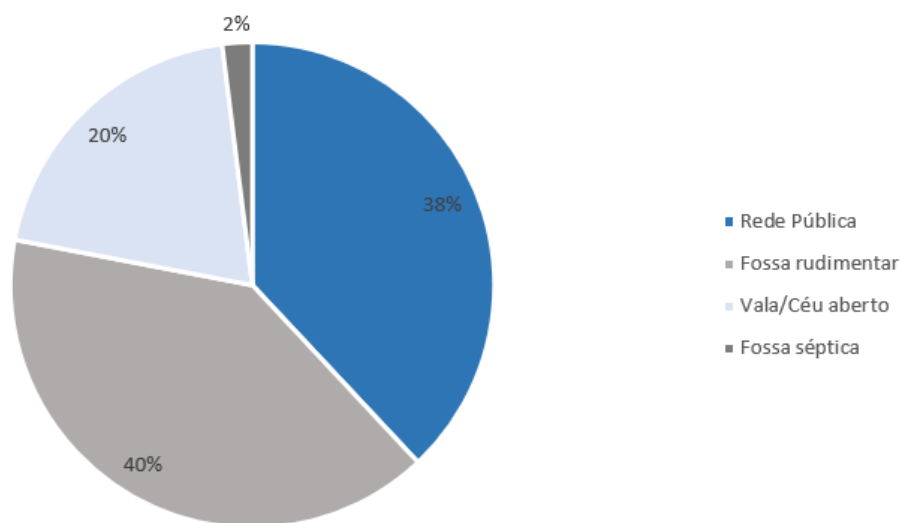
Registro no cartório



**FONTE:** Autoral (2019)

Foram 176 entrevistados, somando a renda de todos eles, o valor encontrado foi de R\$ 58.192,08, totalizando uma renda média de R\$ 330,64. Aliando esses valores a quantidade de assentamentos regulares, é possível notar com mais clareza que a população vive em pobreza. A partir disto, os próximos gráficos comprovam que conjuntos nessas condições carecem de serviços públicos mais atenciosos e dispostos a solucionar de vez os problemas encontrados.

**GRÁFICO 04:** Saneamento básico  
Saneamento Básico - Sistema de Esgoto

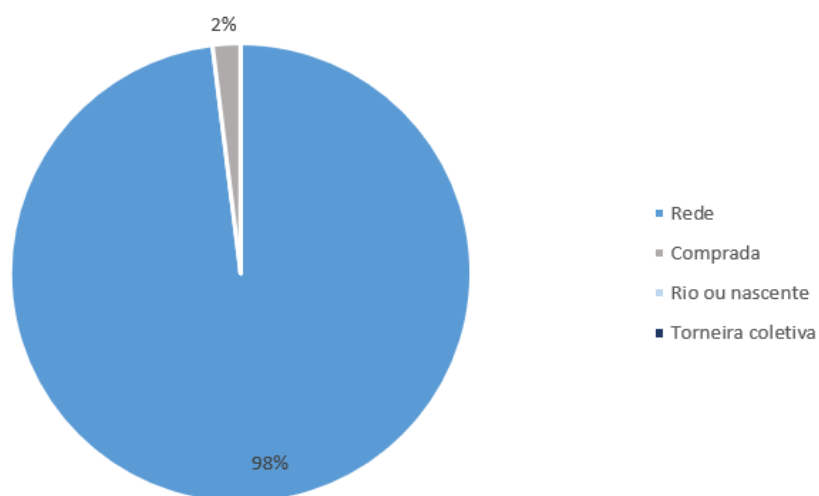


**FONTE:** Autoral (2019)

A falta de saneamento básico é um problema que afeta todo o território nacional, segundo o Instituto Trata Brasil (2018), apenas 45% do esgoto brasileiro passa por tratamento e 48,1% dos brasileiros não possui coleta de esgoto, utilizando maneiras alternativas para lidar com os dejetos, é o caso de conjuntos como o Manoel Domingos, utilizando fossa rudimentar e esgoto ao céu aberto.

Quando o assunto foi abastecimento de água, a grande maioria da população é abastecida pela rede pública (CAERN). O grande problema, neste caso, fica por conta da seca que castiga a região e este abastecimento chegando nas residências apenas de quinze em quinze dias.

**GRÁFICO 05:** Abastecimento de água  
Saneamento Básico - Tipo de abastecimento de água



**FONTE:** Autoral (2019)

Mesmo existindo muitos problemas já descritos anteriormente, o saneamento básico do bairro não é completamente ruim. Todo o lixo dos moradores é coletado regularmente pela prefeitura, com destino ao lixão da cidade.

**GRÁFICO 06:** Coleta de lixo

Saneamento Básico - Destinação do Lixo



**FONTE:** Autoral (2019)

## Considerações Finais

Ao longo de toda sua história, o Brasil sempre apresentou problemas habitacionais e as políticas públicas não foram eficazes no que diz respeito a solucionar estas adversidades, que atinge principalmente a população mais carente.

A regularização fundiária, nesse aspecto, surge enquanto um elemento determinante para a modificação desta realidade, uma vez que é dever dela apontar projetos urbanísticos, quando necessários, obras de infraestrutura, soluções de drenagem e quaisquer outros meios para a melhoria do local a ser implementado o referido processo, não se restringindo apenas a titulação dos imóveis ou tributação dos mesmos.

Para Pau dos Ferros, que ainda não dispõe de um plano diretor, mas observa a questão da regularização fundiária como imprescindível para a garantia do direito à moradia digna, o processo proposto pelo Programa Acesso à Terra Urbanizada é de suma importância no contexto de contenção das problemáticas desse núcleo, conforme analisado com o auxílio dos gráficos.

## Referências

AKAISHI, A. G. Desafios do planejamento urbano-habitacional em pequenos municípios brasileiros. **Revista Risco**, v. 14, n. 2, p. 41-50, 2011.

BRASIL. Lei 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal. **Diário Oficial da União**, Brasília, 2017.

\_\_\_\_\_. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. **Regularização Fundiária**. Brasília: MP, 2018. Disponível em:  
<http://www.planejamento.gov.br/assuntos/gestao/patrimonio-da-uniao/destinacao-de-imoveis/regularizacao-fundiaria>