

Regularização fundiária e cidadania

Josef Barat

O noticiário sobre a implantação da polícia pacificadora e o restabelecimento de serviços públicos no complexo da Rocinha remete à reflexão sobre o futuro das comunidades carentes que sobrevivem à margem do Estado. Elemento fundamental desta reflexão é o das políticas e programas de regularização fundiária, que englobam dois objetivos principais: (a) o reconhecimento de alguma forma de segurança da posse do imóvel para os ocupantes, e (b) a integração sócio-espacial dessas comunidades na estrutura urbana, promovendo a maior inclusão na sociedade como um todo. Neste sentido, iniciativas como o Projeto Cantagalo, no Rio de Janeiro, ou Cidade Legal, em São Paulo, representam grande avanço na consecução desses objetivos, na medida em que propiciam efetivamente a posse dos imóveis e a maior integração das comunidades à vida econômica e social das metrópoles.

O economista peruano Hernando De Soto já há algum tempo propôs que assentamentos e atividades das comunidades carentes não sejam vistos como problema, mas sim como o grande desafio de explicitar um "capital morto" – de valor inestimável – o qual, deve ser devidamente transformado em "capital líquido". Este pode reativar significativamente a economia urbana e combater a pobreza, garantindo maior inclusão social. A regularização fundiária amplia o acesso ao crédito e incentiva os moradores das comunidades carentes a investirem em seus negócios e melhorarem as condições de suas moradias, uma vez que passam a se sentir seguros pela regularização das formas precárias de ocupação. Ou seja, trata-se de legalizar o ilegal, por meio da outorga de títulos de propriedade individual plena.

É importante lembrar que a outorga de títulos de propriedade individual plena altera radicalmente o comportamento e os valores da comunidade, uma vez que o surgimento do "capital líquido", ao assegurar inclusão mais plena na sociedade, alarga a condição de cidadania. O acesso ao emprego, ao crédito, às transações comerciais e às atividades empreendedoras fica fortemente facilitado pela disponibilidade de um patrimônio devidamente legalizado, o que significa agregar e multiplicar riqueza.

No que diz respeito ao relacionamento entre comunidades e bairros, é clássico o estudo da socióloga norte-americana Janice Perelman, que mostrava, já nos anos 60, que as comunidades carentes não eram um compartimento estanque. A integração econômica, em termos de prestação de serviços e empregabilidade era bastante forte. No entanto, não se pode deixar de considerar que a precariedade das moradias e a insegurança, pela ausência de título de propriedade individual plena, afetaram muito o potencial das relações econômicas e de inclusão social mais profunda com o

seu entorno. Neste sentido, o projeto Cantagalo, no Rio, mostrou ser um poderoso instrumento de integração com os bairros vizinhos.

Para os que sempre viveram em insegurança e sem proteção, chantageados pelo poder político ou pelo tráfico, o título de propriedade de seu terreno significa, de fato, a possibilidade do exercício mais pleno da cidadania. É inestimável a segurança que o morador passa a ter quando detentor de um patrimônio próprio, por meio de um título de propriedade individual plena. A regularização e legalização fundiárias – ao garantirem ao proprietário o direito pleno à moradia – dinamizam a economia urbana pelos seus efeitos de acesso ao mercado formal de crédito, de comercialização das casas ou de transferência para herdeiros, entre outros benefícios. Com isto ele supera uma condição de precariedade e incertezas quanto ao futuro e passa a ter em mãos o seu próprio destino, sem necessidade de proteções ou chantagens.

Obviamente, a ocupação irregular do solo gera graves problemas urbanos, como a dificuldade de implantação de vias públicas, sistemas de iluminação, água e esgoto, além de graves problemas ambientais. E a ausência de infraestruturas de serviços públicos degrada fortemente a qualidade de vida dos moradores. Mas este já é outro tema para reflexão...

Josef Barat, economista, consultor, presidente do **Conselho de Desenvolvimento das Cidades da Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo** do Estado de São Paulo foi diretor da **Anac**. Este artigo foi publicado no jornal **O Estado de São Paulo**, caderno Economia e Negócios, no dia 28 de novembro de 2011