



**ENAN  
PUR 2023**  
Belém 22 a 26 de maio



## Conflitos fundiários urbanos e o direito à cidade em Erechim-RS

**Marvin Davi Rojascki<sup>1</sup>**

Universidade Federal da Fronteira Sul - UFFS

**Juçara Spinelli<sup>2</sup>**

Universidade Federal da Fronteira Sul - UFFS

**Érico Jonatan Oliveira de Lima<sup>3</sup>**

Universidade Federal da Fronteira Sul - UFFS

### Sessão Temática 05: Direito à cidade e habitação no Brasil

**Resumo.** O artigo discute conflitos fundiários urbanos e o direito à moradia e à cidade, violados pela dinâmica imobiliária que promove forte incremento dos preços das ofertas dos imóveis. O mercado imobiliário, por ser um setor produtor do espaço urbano, promove forte desigualdade socioespacial que se caracteriza, de um lado, por centralidades, locais de alta valorização ou com enclaves fortificados e, de outro, por espaços segregados, habitados por pessoas de extrema pobreza, muitos deles informais e denominados aglomerados subnormais. Esta comunicação aborda os aglomerados subnormais que se estabeleceram em Erechim-RS, cidade polo regional do norte do Rio Grande do Sul. Como metodologia, buscou-se reunir dados das ofertas e precificações imobiliárias (2005-2020) e a identificação dos aglomerados subnormais, focalizando a luta pela moradia em dois deles, Floestinha e Vila União, localizados em beiratrios. Os resultados apontam as áreas de maior e menor precificação e as habitações informais, bem como, o estudo de um processo judicial pela regularização fundiária, tecendo apontamentos com intuito de dar voz e visibilidade à luta pela moradia em um transcurso que já dura mais de 20 anos.

**Palavras-chave.** Aglomerados Subnormais; Regularização Fundiária; Direito à cidade; Brasil; Erechim-RS.

### Urban land conflicts and the right to the city in Erechim-RS

**Abstract.** This article discuss urban land conflicts and the right to housing and the city, violated by the real estate dynamic that promotes a strong increase in the real estate prices. The real estate market, for being a producer sector of urban space, promotes strong socio-spatial inequality that is characterized, on the one hand, by centralities, places of high value or with fortified enclaves with inaccessible land prices to low-income populations and, on the other hand, by segregated inhabited spaces by people of extreme poverty, many of them informal and called subnormal agglomerations. This communication details the subnormal agglomerates established in Erechim-

<sup>1</sup>Graduando em Arquitetura e Urbanismo, Membro do Núcleo de Estudos Território, Ambiente e Paisagem – NETAP/UFFS, contato: marvinrojeski@outlook.com

<sup>2</sup>Docente do Programa de Pós-Graduação em Geografia e Curso de Geografia – Licenciatura e Bacharelado, Vice-líder do Núcleo de Estudos Território, Ambiente e Paisagem – NETAP/UFFS, contato: jucara.spinelli@uffs.edu.br

<sup>3</sup>Graduando em Geografia - Licenciatura, Membro do Núcleo de Estudos Território, Ambiente e Paisagem – NETAP/UFFS, bolsista Fapergs/Probic - PES-2022-0295, contato: ericojonatan77@gmail.com

RS, a regional city in the north of Rio Grande do Sul. As a methodology, it was sought to gather data on real estate offers and pricing (2005-2020) and the identification of subnormal agglomerations, focusing on the struggle to housing in two of them, Florestinha and Vila União, located on the edge of the railroad tracks. The results point the areas with higher and lower prices and the informal housing, as well as the study of a legal process of land regularization, making observations with the aim of giving voice and visibility to the fight for housing, a fight that has lasted more than 20 years.

*Keywords: Subnormal Agglomerations; Land Regularization; Right to the city; Brazil; Erechim-RS.*

## **Conflictos de suelo urbano y derecho a la ciudad en Erechim-RS**

**Resumen.** *El artículo aborda los conflictos de suelo urbano y el derecho a la vivienda y a la ciudad, vulnerados por las dinámicas inmobiliarias que promueven un fuerte aumento de los precios de las ofertas inmobiliarias. El mercado inmobiliario, como productor de espacio urbano, promueve una fuerte desigualdad socioespacial que se caracteriza, por un lado, por centralidades, lugares de alto valor o con enclaves valorizados, con precios de suelo inaccesibles para poblaciones de bajos ingresos y, por otro, por segregaciones, espacios habitados por personas de extrema pobreza, muchos de ellos informales y denominados grupos subnormales. Esta comunicación aborda estos grupos que se establecieron en Erechim/RS, un centro regional en el norte de Rio Grande do Sul. Como metodología, buscamos recopilar datos sobre ofertas y precios inmobiliarios (2005-2020) y la identificación de aglomeraciones subnormales, con foco en la lucha por la vivienda en dos de ellas, Florestinha y Vila União, ubicadas al borde de las vías ferroviarias. Los resultados apuntan zonas con precios más altos y más bajos y viviendas informales, así como el estudio de un proceso para la regularización de tierras, tomando notas para dar mayor visibilidad a la lucha por la vivienda en un paso de más de 20 años.*

*Palabras clave: Grupo Subnormal; Regularización de tierras; Derecho a la ciudad; Brasil; Erechim-RS.*

### **Notas introdutórias**

A consolidação das áreas urbanas periféricas no contexto urbano brasileiro surge em meados do século XX, e são marcadas por intensos processos de segregação, espoliação e exclusão social (MARICATO, 2009). Rodrigues (2021) também destaca que no final do último século, a população urbana mundial correspondia a cerca de 50% do total. E no Brasil, a partir de 1980, 70% da população morava em cidades, concentrando-se principalmente em áreas metropolitanas. Assim, estimava-se que o déficit de moradias no país fosse de dez milhões de unidades, o que correspondia a 10% do déficit mundial. Dessa forma, a terra e a moradia tornaram-se uma mercadoria que somente pode ser acessada por uma determinada parcela da sociedade, fato que contribui para a produção e reprodução das diferenciações socioespaciais e, também, das desigualdades socioterritoriais.

Na ascensão do capitalismo no Brasil, o elevado preço da terra originalmente se definiu como uma alternativa de impedir que o trabalhador e o escravo tivessem acesso à propriedade privada (RODRIGUES, 2021). Assim, fazendo com que ficassem “reféns” dos meios de produção, uma vez que os ganhos recebidos por seu trabalho, assim como o salário mínimo, não era e nem é compatível com as necessidades básicas de sobrevivência (MARICATO, 2015). Em contrapartida, contribuindo para que somente aqueles que possuem determinado grau financeiro possam morar em áreas providas de infraestrutura urbana, equipamentos públicos de qualidade e casas minimamente confortáveis, os que não podem pagar acabam vivendo em arredores de cidade, nas extensas e longínquas áreas periféricas ou nas áreas centrais com forte deterioração (RODRIGUES, 2021), quer pelo envelhecimento das construções, dos padrões urbanísticos sem manutenção, das refuncionalizações de outras centralidades, do acúmulo de pessoas vivendo em situação de rua e da informalidade, entre outros.

Tais áreas podem ser compreendidas como sendo os espaços periféricos, as ocupações, as invasões, as comunidades, os aglomerados subnormais, tema que será tratado neste trabalho. Esses locais são intensamente marcados por grandes concentrações espaciais de pobreza, seja

pelo excesso de população e habitações precárias, muitas vezes informais e autoconstruídas, com falta de acesso à água potável, energia elétrica, baixas ou inexistentes condições sanitárias e, marcadas pela insegurança devido a falta de posse da terra e da moradia (DAVIS, 2006). Esses fatores contribuem para que a moradia em situação inadequada seja considerada um problema social sendo, na grande maioria das vezes, não atendida pelo Estado. Portanto, os moradores que possuem baixo poder aquisitivo acabam comprando/ocupando lotes localizados em áreas afastadas do centro urbano, ou integradas no tecido urbano mas em situação de precariedade urbanística, necessitando percorrer grandes distâncias para terem acesso aos equipamentos públicos, gastando mais tempo e dinheiro em transporte coletivo e/ou individual, vivendo em situação de constante perigo e risco e, também, em constante luta pela sua permanência e reconhecimento de sua propriedade de terra e moradia. Nessa medida, a conquista pelo direito à moradia e à cidade torna-se um movimento social constante para que o habitar e o viver sejam possíveis na cidade.

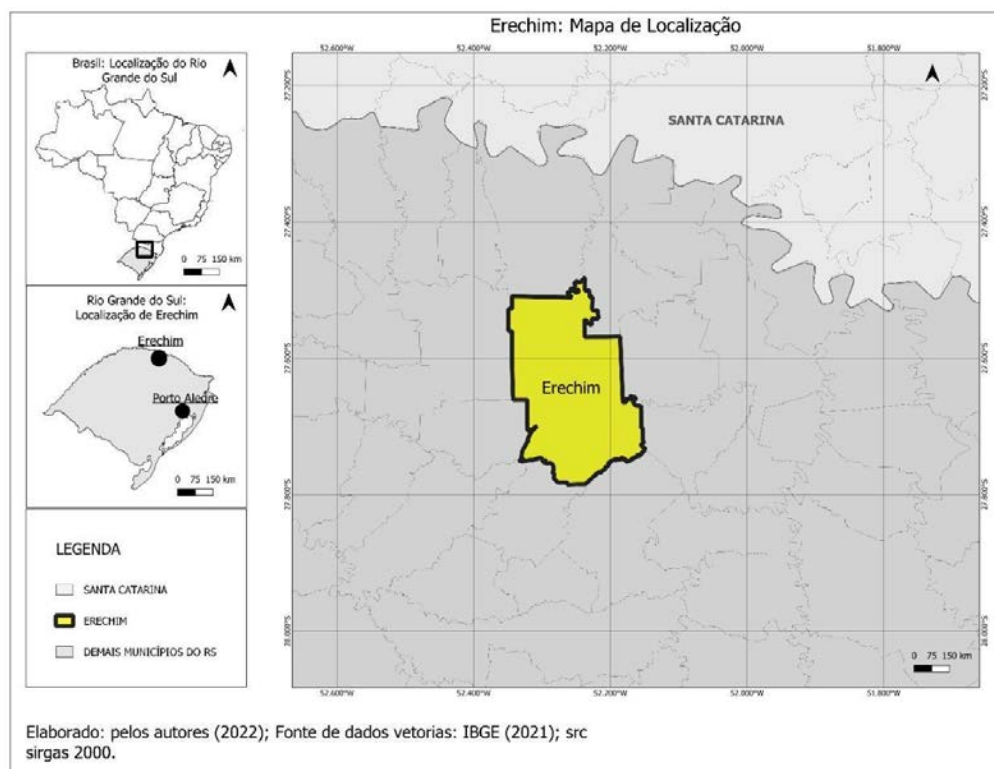
Esta comunicação visa debater sobre aglomerados subnormais que se estabeleceram em Erechim-RS, cidade de porte médio, polo regional do norte do Rio Grande do Sul. Esses espaços, nas duas últimas décadas, tiveram aumento no seu quantitativo na cidade e, também, incremento populacional. Argumenta-se que essas expressões se revelam, de um lado, pelos processos da reestruturação produtiva regional decorrente do *agribusiness* das cadeias de grãos (soja, trigo, milho, aveia, cevada) e de carnes e derivados (frangos, suínos, leite), que promoveram forte êxodo rural. De outro lado, pela forte valorização fundiária e imobiliária que demarca o *urbanbusiness*, fortes investimentos dos setores produtivos e de sua rede de agentes e de serviços de apoio à cadeia produtiva, reinvestidos setor imobiliário urbano para efeito de rentabilidades, lucros e sobreacumulações de terras e bens imóveis construídos, que encarecem o preço dos imóveis e, conseqüentemente, limitam o acesso aos menos favorecidos. Paralelamente a essas dinâmicas, questões de ordem macroeconômica, como a precarização do trabalho, a falta de postos e de remuneração adequada, a má qualificação de grandes massas populacionais em trabalhos cada vez mais técnicos e que exigem alto desempenho têm favorecido ao acirramento das desigualdades e o pleno acesso ao habitar, trabalhar e viver nas cidades (SENNET, 2018).

Para tratar de temas tão complexos buscamos, inicialmente, tecer explicações sobre a estrutura urbana da cidade e argumentar acerca do que são e como se estabelecem os denominados aglomerados subnormais e a questão da (in)segurança pela posse da terra e da moradia. Partindo dessas explicações, buscamos avançar no debate sobre as ofertas imobiliárias e o não acesso à moradia em Erechim-RS, trazendo o caso de dois aglomerados subnormais: Florestinha e Vila União, localizados na área de beira-trilhos da cidade. Tais casos finalizam o texto buscando, ainda, dar visibilidade à luta pela moradia e o direito à cidade em um processo que já dura mais de 20 anos.

## 1. Estrutura urbana de Erechim-RS

O município de Erechim está situado no norte do Estado do Rio Grande do Sul, na região conhecida como Alto Uruguai, na Mesorregião Geográfica Noroeste (IBGE), estando a cerca de 360 quilômetros da capital, Porto Alegre (FIGURA 01).

Pelo Censo Demográfico de 2010, Erechim possuía uma população de 96.087 habitantes, deste, 90.552 residiam no perímetro urbano e, conforme as estimativas de 2021, o município passou a ter 107.368 moradores com forte percentual vivendo na área urbana. Tais dados evidenciam o expressivo movimento de expansão urbana do município, no qual é resultado direto de fatores relacionados ao crescimento populacional, ao desenvolvimento econômico, aos processos migratórios, às políticas públicas de habitação e aos interesses do mercado imobiliário (FIORENTIN, 2021), os quais revelam transformações no espaço intraurbano. A partir de dados disponibilizados pelo IBGE (2020), Erechim é classificada na hierarquia urbana como Centro Subregional A (A3) e pertence à Região Geográfica Imediata de Erechim e Região Geográfica Intermediária de Passo Fundo.



**Figura 01** - Localização do município de Erechim – RS. (Fonte: dados vetoriais: IBGE, 2021; SRC Sirgas 2000. Elaborado pelos autores, 2022).

Segundo Funfgelt (2004), a demarcação de terras da região atualmente conhecida como Alto Uruguai se deu a partir de 1904, juntamente com o traçado da ferrovia São Paulo - Rio Grande, a qual atravessava o Estado, já em 1908, foi criada a colônia de Erechim como sendo o 8º distrito de Passo Fundo. Com isso, ocorre o processo de derrubada das matas e a expulsão e discriminação dos povos originários do local. A implantação da ferrovia possibilitou o desenvolvimento da região, a chegada de imigrantes das antigas colônias e a interligação com o centro econômico do país. A ocupação do território se consolidou a datar de 1910 com a construção das primeiras edificações, que foram: “o escritório da Comissão de Terras; a enfermaria; o depósito de materiais e dois barracões para a hospedagem de imigrantes” (FUNFGELT, 2004). Em 1914, se deu início a implementação do Plano Urbano concebido pelo engenheiro Carlos Torres Gonçalves, o qual foi realizado segundo ideais positivistas, baseado no conceito de ordem e racionalidade, estimando um crescimento populacional de cerca de 15.000 mil habitantes.

O projeto urbano adotado por Torres Gonçalves consistia em um traçado baseado em uma malha xadrez entrecortada por quatro avenidas diagonais à avenida principal. Devido a isso, o planejamento da sede “toma como ponto de partida o traçado das vias, considerando, como função primordial da cidade, a circulação”. (FUNFGELT, 2004). Em virtude do crescimento do município e ao surgimento de novos núcleos habitacionais e industriais, o traçado originalmente proposto foi mantido apenas no bairro Centro - área central da cidade, local onde se localizam as maiores dimensões de quadras e lotes, reforçando a importância do eixo viário (Avenida Sete de Setembro e Avenida Maurício Cardoso). As demais áreas foram se expandindo ou se adensando, promovendo mudanças na estrutura urbana. Tais transformações são passíveis de identificação pelas alterações realizadas no plano diretor que entrou em vigor a partir do ano de 2020 (LEI COMPLEMENTAR Nº 12, DE 02 DE DEZEMBRO DE 2019), o qual colabora (in)diretamente com o processo de expansão da mancha urbana e a consequente expectativa de valorização de áreas. O perímetro urbano já havia sido ampliado (Lei 4.729/10), deflagrando a expansão de áreas periféricas, com forte desigualdade socioespacial em relação às áreas centrais e porções valorizadas, destinadas à alta renda. Dessa forma, a expansão intensifica a especulação

imobiliária e valorização fundiária, reproduzindo um processo de exclusão do acesso à moradia e o apagamento dos grupos tidos como minoritários ao não pertencerem à "cidade real" (MARICATO, 1999).

A expansão da área urbana do município foi fortemente marcada pelos interesses do mercado imobiliário, visto que tal fenômeno acaba direcionando o crescimento da cidade e, conseqüentemente, criando novos usos e centralidades. Dessa forma, aumentando o preço da terra e priorizando os interesses privados em detrimento dos interesses públicos.

A partir da percepção desses conflitos e disputas em torno do acesso à terra, por meio da presente pesquisa, procuramos buscar compreender os fatores e os agentes que influenciam na dinâmica da produção [imobiliária] do espaço urbano que, por sua lógica capitalista, deflagra o não acesso pleno ao direito à moradia e à cidade, promovendo o crescimento de áreas com populações em situação de vulnerabilidade socioeconômica e fragilidade na situação de moradia. Para Corrêa (1989), o mercado imobiliário é um dos principais agentes reprodutores das desigualdades socioespaciais devido aos elevados preços da terra, o que limita ou mesmo impossibilita que a população de baixa renda ou sem renda possa usufruir desse bem social. Políticas públicas de acesso à moradia, não raro, têm se pautado em modelos de projetos ditos populares, que buscam os terrenos mais baratos, localizados em porções periféricas e distantes das áreas centrais onde estão a maior parte dos postos de trabalho.

## **2. Aglomerados subnormais e a insegurança pela posse**

Segundo o documento "Aglomerados Subnormais" do IBGE (2019), os espaços denominados aglomerados subnormais se referem ao conjunto de habitações precárias com populações vivendo de forma favelizada em ocupações, invasões, grotas, baixadas, comunidades, vilas, ressacas, loteamentos irregulares, mocambos, palafitas, entre outros. Nesses espaços, parte considerável da população vive abaixo da linha da pobreza, sendo considerados de baixa renda ou sem renda.

A metodologia do estudo considera aglomerado subnormal as habitações e populações com características como precariedade dos domicílios, dos serviços urbanos e dos padrões urbanísticos; além da densidade de ocupação, da situação fundiária e o número de domicílios (SILVA, 2014). O conceito de aglomerado subnormal, desde os anos 2000, quando iniciaram os estudos sobre esses assentamentos, permaneceu praticamente o mesmo, contudo, diferenças significativas para a identificação desses aglomerados merecem destaque, como por exemplo, o uso de ferramentas operacionais, como as imagens de satélite de alta resolução; o trabalho das bases informacionais via geoprocessamento e pesquisas específicas *in loco* sobre as características morfológicas das áreas, das comunidades e dos grupos de trabalho das próprias prefeituras e de agentes do IBGE.

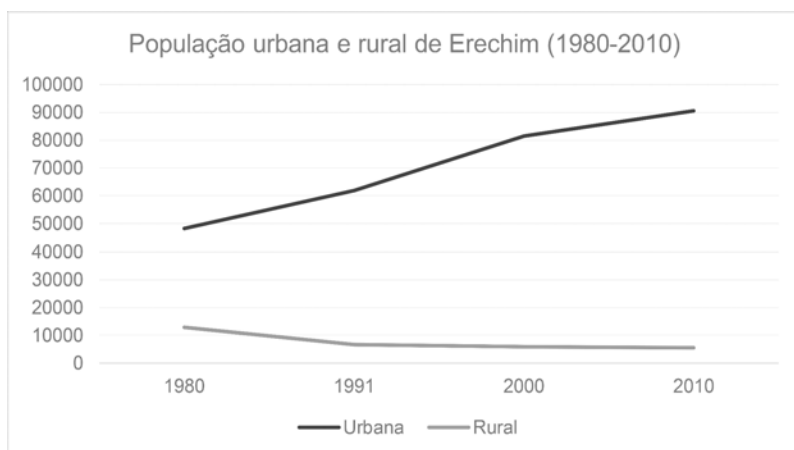
Atualmente, o IBGE (2019), conceitua os aglomerados subnormais como sendo formas de ocupações irregulares de terrenos de propriedade alheia em áreas urbanas para fim de habitação, sejam eles públicos ou privados, apresentando carência de serviços públicos essenciais, padrão de urbanização irregular e áreas que apresentam restrições com relação à ocupação. No Brasil, é possível perceber que a denominação de aglomerados subnormais pode ser reconhecida de diversas formas, tais como: favelas, vilas, palafita, invasão, grotas, baixada, comunidade, mocambo, dentre outros.

A partir dos dados disponibilizados pelo IBGE (2010), relativos à quantidade dos aglomerados subnormais no país, foi possível perceber uma abrupta mudança nos números se comparados com os dados disponibilizados em 2019. As informações do ano de 2010<sup>i</sup> apontavam, no território nacional, 323 municípios com aglomerados subnormais, perfazendo um total de 6.329 aglomerados, totalizando 3.224.529 domicílios ocupados. Em 2019 esse número atinge 734 municípios, passando a ter 13.151 aglomerados reconhecidos e com uma estimativa de 5.127.747<sup>ii</sup> de domicílios nestas condições. Os dados mostram uma expressiva mudança na forma de morar

e ocupar a cidade, visto que a terra urbana é uma mercadoria que, no modo de produção capitalista, é determinada pela capacidade do trabalhador de pagar pela compra ou locação de uma casa/terreno/moradia a partir de seus rendimentos e da localização na cidade. Portanto, aos que não têm rendimentos ou que estão em vulnerabilidade socioeconômica, torna-se difícil alcançar o direito à moradia e à cidade.

Atualmente o Rio Grande do Sul apresenta uma população estimada (IBGE 2019) em 11.377.239 de habitantes, e cerca de 3.801.539 de domicílios, destes, um total de 133.021 (3,5%) estão em aglomerados subnormais. Nesse sentido, os aglomerados subnormais estão vinculados ao contexto econômico das regiões, sendo melhor explicados quando associados ao papel das cidades na rede urbana do país (IBGE, 2011, p. 40). Portanto, “quanto maior a concentração de capital e mercado de trabalho maior também o atrativo que a cidade exerce como centro de riqueza e de população” (SILVA, 2014, p. 32); desse modo, fortalecendo as desigualdades socioespaciais.

A trajetória de crescimento populacional no Brasil demonstra um país que sempre se mostrou desigual, tanto em relação a outros países em função das atividades econômicas, quanto em relação ao crescimento e distribuição populacional. Nas cidades polo regional, a exemplo de Erechim, o crescimento demográfico urbano vem se projetando em progressão, principalmente nas últimas cinco décadas (1980-2020), em contraponto à população rural (Figura 02).



**FIGURA 02.** População rural, urbana e total de Erechim, RS (1980-2021). (Fonte: Fonte: IBGE: Censos Demográficos 1980, 1991, 2000 e 2010).

Importante lembrar que a partir dos anos 1980, o sul do Brasil passou por forte processo migratório do campo para a cidade, demarcando, de um lado, o êxodo rural e, de outro, o incremento populacional das metrópoles e das cidades médias ou de porte médio, principalmente de pessoas em busca de trabalho, estudo e serviços oferecidos por essas cidades. Tal processo demarcou uma mudança muito brusca, sendo que as cidades não estavam preparadas e não tinham capacidades de suporte para receber esse contingente populacional. Muitos novos moradores tiveram e ainda têm dificuldades de se instalar nos centros urbanos, tendo que procurar lugares mais afastados, de menor valor de mercado, para construir suas residências. Na impossibilidade do acesso, acabam ocupando áreas irregulares, com risco ambiental, sem saneamento básico e infraestrutura, com ausência de investimento estatal no urbano e de diretrizes urbanísticas que promovam requalificação do ambiente, enfim, áreas inadequadas à urbanização. Esse processo de luta por onde morar e como viver, leva ao empobrecimento e à favelização das comunidades. O crescimento das favelas ou de aglomerados subnormais está associado às desigualdades sociais e espaciais, como afirma Rodrigues, 2007, p. 74:

A desigualdade socioespacial é expressão do processo de urbanização capitalista, um produto da reprodução ampliada do capital que se perpetua como condição de permanência da desigualdade social. A luta pelo direito à cidade mostra as agruras e dificuldades da maioria. É contraponto a essa condição de permanência da desigualdade



e do ideário dominante. Pretende que o espaço segregado, condição de permanência na mesma situação de vida, se transforme em condição de mudança. (RODRIGUES, 2007, p. 74)

A desigualdade, decorrente do papel ocupado pelos indivíduos na divisão social do trabalho, materializa-se no espaço urbano por meio de áreas que propiciam melhor ou pior qualidade de vida, ao mesmo tempo em que tendem a favorecer ou a restringir a busca por condições de vida mais dignas. Os Aglomerados Subnormais se caracterizam, assim, por serem áreas mais afastadas dos centros urbanos, sem as condições de habitabilidade e de garantia do direito à moradia e à cidade. A questão da (in)segurança pela posse é deflagrada pela transitoriedade da habitação. Em que pese boa parte dos moradores estarem vivendo nesses locais há muitos anos, a perspectiva de remoção, de desocupação e as batalhas judiciais pela permanência, mantêm essas comunidades em situação permanente de tensão, gerando alta vulnerabilidade às situações de estresse, desânimo, dificuldade de qualificação da moradia, entre muitas mazelas decorrentes da instabilidade locacional e cotidiana.

### 3. Ofertas imobiliárias e o não acesso à moradia em Erechim-RS

Partindo do estudo das ofertas imobiliárias dos meses de outubro e dezembro de 2020, foi analisada a demanda de terrenos, casas e apartamentos anunciados nos classificados da cidade, tendo como base a metodologia utilizada pela Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe). A sistematização dos dados extraídos dos classificados de jornal permitiu identificar um total de 146 anúncios no mês de outubro e 166 anúncios em dezembro de 2020, quantitativos inferiores aos anos anteriores já analisados. A etapa seguinte foi a avaliação da continuidade da valorização de áreas, em estudo comparado aos anos anteriores. Os dados seguintes mostram os resultados dos anos já estudados por Kalinoski e Spinelli (2020), referente aos anos de 2005 e 2010 (Tabela 1), atualizados por Rojeski *et al.* (2022), para o ano de 2020, que demonstram que ocorreu incremento nos valores.

Tabela 1. Erechim/RS: preço médio de terrenos e de áreas úteis/m<sup>2</sup> (2005 e 2010)\*. (Fonte: Jornal Diário da Manhã e Bom Dia (Erechim), organizado pelos autores)

| Ano  | Preço médio/m <sup>2</sup> dos terrenos (R\$) | Preço médio/m <sup>2</sup> da área útil (R\$) |
|------|---|---|
| 2005 | 123,77  | 737,34  |
| 2010 | 232,14  | 1.246,40                                      |

\*Dados deflacionados pela Calculadora do Cidadão (dez. 2015).

O estudo sistematizou, nos três anos anteriores (2005, 2010 e 2015) um total de 7.993, contando com ofertas de casas, apartamentos e terrenos, nos três anos em estudo. Na triagem de informações foram lançadas apenas as que continham, no mínimo, as informações de área, valor do imóvel e localização (bairro) para poder calcular a relação do preço por m<sup>2</sup>. Esse fato reduziu a totalidade de anúncios utilizáveis para 450 ofertas.

Em termos das ofertas por bairros, se identificou maior número de anúncios de apartamentos no centro e em bairros do seu entorno. Já as ofertas de casas são dispersas e, de terrenos, prevalecem nas bordas da cidade. Esse fato evidencia o adensamento das áreas centrais e uma expansão urbana horizontal, com novos loteamentos em áreas afastadas, demonstrando a ampliação da mancha urbana.

O número de imobiliárias ofertantes se mostrou progressivo ao longo dos anos da análise, com forte incremento desse agente. Contudo, as imobiliárias que apresentaram maior número de anúncios, com pequenas variações, permaneceram as mesmas, apontando para a manutenção dos agentes com atuação já consolidada e de longa data no mercado imobiliário, ou seja, com forte inserção no ramo dos negócios.

O preço dos imóveis por m<sup>2</sup>, em todos os anos da análise, se demonstrou, salvo algumas oscilações, em elevação, especialmente na tipologia apartamentos. A média dos preços/m<sup>2</sup> (Tabela 1) revela valores extremamente elevados, evidenciando o caráter especulativo dos negócios imobiliários, fato que confirma a referida exclusão dos menos favorecidos, dada a dificuldade de aquisição da casa própria.

Desse modo, analisando os dados da tabela, é possível constatar que o mercado imobiliário local é um dos principais agentes reprodutores das desigualdades, uma vez que, procura modelar o espaço urbano de acordo com suas necessidades (MARICATO, 2015). Assim, quanto mais próximo ao centro da cidade, maior é a valorização imobiliária. Dessa forma, tornando a habitação um bem de consumo e não um elemento necessário à vida cotidiana.

A partir dos dados analisados, foi possível concluir que os preços dos imóveis apresentam-se em elevação e que, principalmente na parte central da cidade de Erechim e em seu entorno imediato, esses valores são significativamente expressivos. Tal fato impossibilita que boa parte da classe trabalhadora de baixos ingressos possa residir nesses locais, em razão de que seus salários não são compatíveis com as ofertas do mercado imobiliário. Os dados referentes ao ano de 2020 foram coletados no Arquivo Municipal Juarez Miguel Illa Fonte, durante o mês de janeiro de 2022, em pesquisa aos classificados ou em anúncios avulsos dos jornais locais. Vale ressaltar que os dados que foram obtidos não correspondem de forma efetiva com o total de anúncios, pois com o surgimento da pandemia de COVID-19 se teve uma menor taxa de anúncios nos classificados, tanto é que nesse mesmo período alguns dos jornais locais acabaram sendo fechados. Como forma de alcançar o maior número de visualizações das ofertas disponíveis, as imobiliárias se apropriaram com maior intensidade das plataformas digitais, assim, alcançando uma parcela maior de indivíduos moradores da cidade e da região. Um primeiro olhar permite constatar que o maior número de anúncios no mês de outubro de 2020 foi no centro de Erechim, e os maiores valores desses imóveis, também se concentraram no centro, chegando a R\$900.000,00. Já os menores valores como R\$105.000,00 são de ofertas distantes do centro urbano. Diante desses dados, é possível perceber que os grupos mais pobres, são forçados a ocuparem esses lugares distantes do centro da cidade, lugares esses que possuem infraestrutura precária, baixa oferta de serviços públicos e, notadamente, menos expectativa de precificação e valorização pelo mercado.

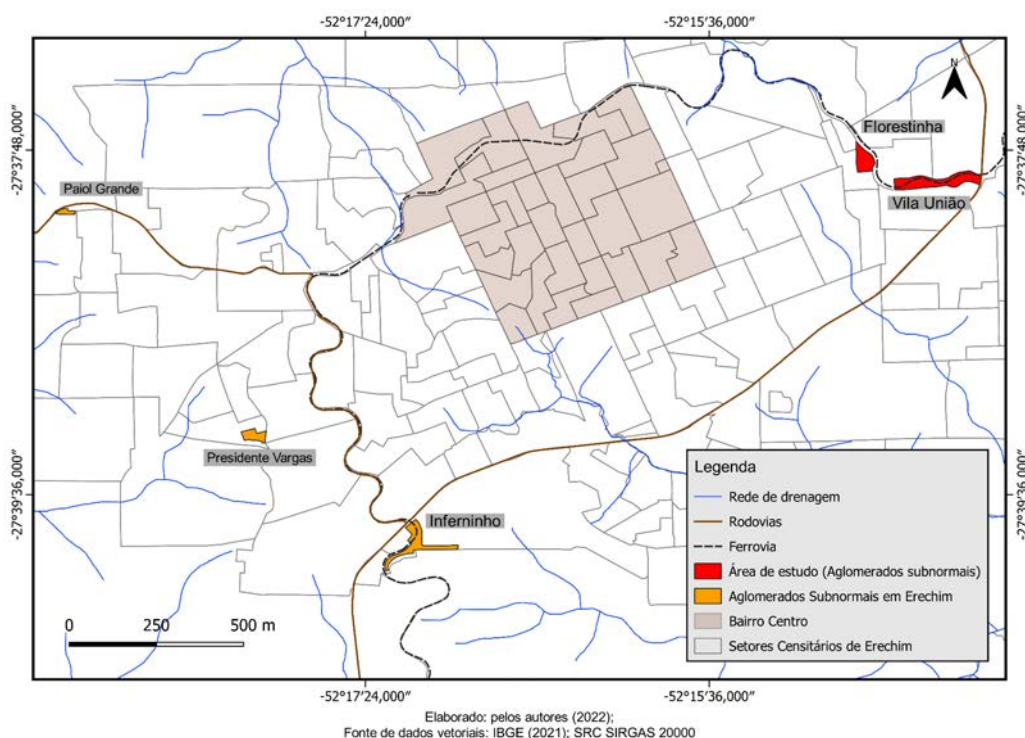
Seguindo essa linha de raciocínio sobre os imóveis de baixos custos ocupados pelos mais pobres, podemos acrescentar que os promotores imobiliários que atendem essa classe têm como propósito construir imóveis simples, com materiais de baixo custo e com financiamento de longo prazo. Com isso, as pessoas de baixa renda acabam se endividando e desistindo do imóvel (SPINELLI, 2021). Posto isso, entende-se que o mercado imobiliário além de provocar o afastamento dos mais pobres das áreas mais integradas ao tecido urbano, com os seus valores inacessíveis, dificulta também o acesso à moradia nos espaços com baixa infraestrutura. Essa população, condicionada pela pobreza e pela falta de acesso a programas públicos adequados de moradia, os quais atendam as camadas mais baixas, se veem forçadas a habitar áreas que em sua grande maioria, são inadequadas à urbanização. Diante dessa dinâmica de exclusão, áreas que em princípio se apresentam desvalorizadas pelo mercado imobiliário, por serem áreas inadequadas à urbanização (como com alta declividade, fundos de vale e zonas alagáveis, prédios abandonados e sem manutenção, entre outras) são a alternativa de moradia para as populações de baixa renda, que constituem habitats em sua maioria caracterizados pela precariedade - apresentada pela falta de infraestrutura, edificações insalubres, adensamento excessivo e exposição ao risco. Parte dessas situações pode ser verificada nos aglomerados que serão mencionados no item a seguir.

#### **4. Aglomerados subnormais de Erechim-RS: focalizando o Florestinha e o Vila União**

Este artigo busca apresentar os aglomerados subnormais de Erechim - RS, que em 2019 passou a ter cinco conjuntos distribuídos espacialmente nas periferias da cidade. Como um recorte espacial mais específico, selecionamos os aglomerados localizados no Bairro Vila União



(Aglomerado Florestinha e Aglomerado Vila União), em destaque na Figura 03, para exemplificar um processo de luta pela moradia e pelo direito à cidade que já se estende por mais de 20 anos.



**FIGURA 03:** Distribuição espacial dos Aglomerados Subnormais de Erechim-RS. (Fonte: dados vetoriais: IBGE (2021); SRC Sirgas 2000. Elaborado pelos autores, 2022).

Sustenta-se que esse processo é fortemente auxiliado pelo papel que determinados agentes produtores do espaço urbano desempenham a partir de suas práticas que deflagram a valorização de áreas com fins de especulação, rentismo e de investimento. Ademais, deflagram os mecanismos de articulação entre os agentes imobiliários e do estado no ordenamento permissivo a adensamentos e expansões urbanas com fins mercantis, preponderantes às necessidades de moradia. Nessa medida, a possibilidade do acesso à terra, à moradia e à cidade se revela desigual, potencializando os bolsões de áreas ocupadas de forma inadequada e/ou irregular, de um lado, e os enclaves fortificados, como condomínios verticais de luxo e loteamentos de alta renda, de outro (Figura 04).



**Figura 04** - Construção de loteamento fechado “Residencial Imigrante” (imagem esquerda), Aglomerado Subnormal Vila União: galpão de reciclagem (imagem direita). (Fonte: os autores, 2022).

Em 2010, o Ministério Público de Erechim propôs uma Ação Civil Pública<sup>iii</sup> contra o município, a partir de uma denúncia realizada por um morador do bairro Vila União acerca do parcelamento irregular do solo urbano na área conhecida como Vila União (Figura 03 e Figura 05). Na oportunidade, o ocupante esclarece ser vice-presidente da Associação de Moradores do Bairro Vila União, afirmando que existem cerca de 100 famílias, todas de baixa renda, residindo na área ocupada de forma irregular, aproximadamente há 30 anos (AÇÃO CIVIL PÚBLICA, 2012).



**Figura 05.** Evolução cronológica da ocupação (2004, 2014 e 2022). (Fonte: Google Earth, imagens históricas, 2022).

Desde o início das investigações realizadas pelo Ministério Público (AÇÃO CIVIL PÚBLICA, 2012), o município de Erechim apresentou conhecimento da existência do parcelamento irregular do solo na área em questão, mantendo-se omissivo e sem intenção de adotar alguma medida para viabilizar



a regularização fundiária da área. A região conta com redes de abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica e sistema de esgotamento sanitário, mas nem todas as famílias estão ligadas a tais serviços. Além do mais, muitas moradias estão situadas em área de domínio federal, às margens da Rede Ferroviária Federal S/A. Desse modo, demonstrando uma intensa e desordenada ocupação da Vila União.

A partir da verificação *in loco* da quantidade de residências edificadas de forma irregular na área de estudo, realizada pela Promotoria de Justiça Especializada (AÇÃO CIVIL PÚBLICA, 2012), foi possível constatar um total de 416 edificações irregulares, número maior que os apresentados anteriormente pelo vice-presidente da associação de moradores do bairro. Deste total, cerca de 169 domicílios situam-se em área de domínio federal (margens da ferrovia) e 247 estão fora desta área. A evolução do solo urbano da referida área de estudo se mostra bastante consolidada ao longo dos anos (Figura 05), seja pela estrutura das moradias ou pela infraestrutura viária e de serviços básicos de que dispõem os moradores. Apesar da infraestrutura existente no entorno, há diversas áreas que os próprios moradores realizaram a abertura de vias para acesso às residências, locais onde as redes de água e luz não chegam individualmente, havendo a instalação de “entradas coletivas”.

Cabe destacar que a legitimidade das ocupações aqui apresentadas, dá-se a partir da defesa do direito à moradia dos quais são titulares as famílias carentes e de baixa renda ocupantes do Florestinha e do Vila União, direito este que deve ser entendido não apenas como direito social mas também como direito à qualidade de moradia, o que decorre da observância das regras urbanísticas previstas na Constituição Federal, artigo 24, inciso I (AÇÃO CIVIL PÚBLICA, 2012), bem como os artigos 182 e 183. Portanto, cabe ao município efetuar o processo de regularização fundiária, garantindo não apenas o direito constitucional pleno à moradia mas também à cidade conforme instituído na forma de Lei:

Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. (Lei nº 11.977/2009, art. 46)

Sendo assim, compete ao município de Erechim a promoção da regularização fundiária para fim de assentamentos urbanos, garantindo o direito à terra urbanizada (MARICATO, 2014), ao saneamento ambiental, ao transporte e aos serviços públicos. No caso de impedimento legal, por situações jurídicas de posse da terra por parte da federação, ou por inadequação das condições físicas do terreno, cabe ao município, portanto, providenciar áreas regularizadas e adequadas à urbanização. Ademais, instaurar um processo de reassentamento coordenado e acordado com as comunidades, garantindo o direito à posse, por meio de concessão fundiária e imobiliária ou, no limite, à aquisição a baixo custo, subsidiado pelo poder público.

Há que se destacar a precariedade habitacional e urbanística, que além da situação de (in)segurança pela posse, revela a transitoriedade da qualidade do morar e do viver (Figura 06).

As condições citadas de moradia são, em grande parte, promovidas pelas forças dos agentes atuantes junto ao mercado imobiliário, cujas práticas resultam na cidade como negócio. Volochko (2015, p. 100) já destacava que o espaço enquanto mercadoria é produzido histórica e socialmente e que, portanto, “seu valor de troca é determinado pela constante possibilidade de transformação do seu valor de uso, de construção/destruição/reconstrução dos imóveis e infraestruturas”. Nessa mesma direção, Kalinoski e Spinelli (2020), em um estudo das ofertas e preços imobiliários nas cidades de Erechim/RS e Passo Fundo/RS, verificaram a valorização dos preços das ofertas imobiliárias que provocam as desigualdades socioespaciais, e ratificam a falta de moradia para a população de baixa renda. Não distinto de outros locais de países da periferia do capitalismo, se acirram as desigualdades socioespaciais, dadas as disparidades de remuneração do trabalho e, também, da informalidade, da precariedade, da ausência de postos de trabalho ou de adequada

qualificação para atender ao mercado. Tais condições limitam o acesso à terra, à moradia e à cidade que não é sanada por ações plenas das políticas públicas, quer por inserção no mundo do trabalho, quer por moradia digna.



**Figura 06.** Precariedade habitacional: Aglomerado Subnormal Vila União. (Fonte: os autores, 2022).

Nesse sentido, Rolnik (2009) salienta que os países desenvolvidos e em desenvolvimento mostram de forma explícita a negação do direito à moradia. Tal negação é provocada por vários fatores, tais como: [...] “a falta de moradias de interesse social, a especulação no mercado de terra e moradia, a migração urbana forçada ou não planejada e a destruição ou deslocamentos causados por conflitos, desastres naturais ou grandes projetos de desenvolvimento.” (ROLNIK, 2009, p. 1). Diante do fenômeno da especulação imobiliária e fundiária, é possível observar como o mercado imobiliário de Erechim tem colaborado com o processo de valorização dos imóveis (casas/terrenos).

Os dados das ofertas imobiliárias, anteriormente apresentados, demonstram valorização dos preços dos terrenos e, principalmente das áreas construídas, em um curto período de tempo. Tal fato é evidente em cidades médias, como Erechim, visto que as moradias inadequadas estão quase que exclusivamente, em espaços subnormais da área urbana, os quais apresentam falta de água, luz, equipamentos públicos de saúde e educação (VIANA, 2000, p. 550). Segundo Cardoso (2016), as políticas públicas para o acesso à terra e à moradia ao longo dos anos se mostraram insuficientes, seja pelo mercado “formal” ou “informal”, visto que normalmente as habitações contam com baixa qualidade construtiva e baixo grau de acesso aos equipamentos urbanos e infraestrutura. Portanto,

[...] o acesso à habitação só se viabilizou através de processos de ocupação de terras ociosas e da autoconstrução da moradia, gerando assentamentos insalubres, frequentemente ocupando áreas de risco e com a sua segurança física comprometida pela ausência de técnicas e de materiais adequados para a construção. (CARDOSO, 2016, p. 29)

Retomando os casos dos aglomerados subnormais em tela e a própria ação civil pública, demonstra o constante e continuado movimento de luta pela moradia digna. O processo de regularização fundiária pode ser um caminho para organizar e garantir o efetivo direito da propriedade para fins de moradia e, também, em termos de infraestrutura e oferta de serviços públicos urbanos aos moradores dessas áreas e suas adjacências. A Lei Federal 13.465/2017, em seu art. 10, inciso I, informa que um dos objetivos da Regularização Fundiária Urbana (REURB) é “identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior”. (BRASIL, 2017). Ou seja, aqueles que estão nesses espaços terão direito à infraestrutura e, após a sua regularização, acesso aos serviços de coleta de lixo, pavimentação, energia elétrica, coleta de esgoto etc., como destaca a lei nº 13.465/2017, art. 13, inciso VII (BRASIL, 2017).

Vale destacar que anteriormente a essa lei já existiam outras que discutiam de forma tímida a questão da regularização fundiária como, por exemplo, a lei de parcelamento do uso do solo urbano nº 6.766/1979 e a lei 11.977/2009 (CORREIA, 2017). Mas a legislação atual é mais evolutiva e tem uma visão mais progressista e abrangente para regularizar os espaços subnormais, sendo também, um novo marco regulatório importante para o processo de regularização (CORREIA, 2017).

Como mencionado anteriormente, as áreas denominadas como Vila União e Florestinha estão há mais de 20 anos sobre a faixa de domínio da linha férrea S/A. Espaço fortemente marcado por um processo perverso de globalização que fragmenta de forma desigual o território. Em Erechim, a falta de políticas públicas voltadas para a habitação social obriga as pessoas sem moradia a ocuparem áreas de risco, e a construir casas com materiais de baixo custo, tais como o papelão, a lona preta, e a madeira, muitos deles encontrados em caçambas de lixo e beira de estradas (DENTZ, 2016, p. 195), acarretando em graves problemas de saúde, como também, risco à vida, visto que a precariedade habitacional está diretamente relacionada ao descumprimento de leis que garantem o direito à moradia digna e aos serviços públicos de qualidade.

Diante disso, é evidente que a partir do art. 30, inciso VIII, da Constituição Federal, o município seja responsável pelo ordenamento, planejamento e controle do uso do solo. Assim, executando políticas públicas destinadas a garantir o desenvolvimento do território e ao bem-estar dos habitantes, bem como, fiscalizando a implantação de loteamentos clandestinos e a garantia ao direito à habitação.

## **5. Considerações finais**

Os conflitos fundiários urbanos e o direito à cidade em Erechim – RS, especialmente nos aglomerados Florestinha e Vila União, localizados em beira-trilhos, desvelam que o mercado imobiliário e a produção do espaço como negócio, segue promovendo fortes desigualdades, segregações e exclusão social. O agente Estado, em escala local, não tem agido de forma a equacionar os problemas fortemente elencados em um processo civil público. Na escala federal, o déficit habitacional e resolução da inadequação habitacional foram insuficientes para resolver o problema habitacional, por meio das últimas políticas implementadas (Programa Minha Casa Minha Vida e Casa Verde Amarela). Assim, permanecem esses aglomerados em situação de vulnerabilidade há mais de duas décadas. Segundo as legislações vigentes, em âmbito federal e local, cabe ao poder público promover ações que garantam o direito à moradia e à cidade, reduzindo situações de vulnerabilidade socioeconômica, de saúde e moradia. Os processos de regularização fundiária, com o intuito de qualificar o morar e o viver, se faz latente. Enquanto ele não chega, dar voz e visibilidade à luta pela moradia por meio de ações entre a universidade e a comunidade pode ser um caminho, considerando as mazelas de um transcurso que já dura mais de 20 anos.

## **6. Referências**

AÇÃO CIVIL PÚBLICA - Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul - nº 5000580-27.2012.8.21.0013.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária urbana. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm)>. Acesso em: 08 dez. 2022.

Brasil. (2011, 17 de junho). Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011. Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e dá outras providências. Brasília: Diário Oficial da União.

CARDOSO, Aduino. Assentamentos precários no Brasil: discutindo conceitos. In: MORAIS, M.; KRAUCE, C.; NETO, V. (org). **Caracterização e tipologia de assentamentos precários: estudos de caso brasileiros**. – Brasília: Ipea, 2016. p. 1-548.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. Ática, 1989.

CORREIA, Arícia. “Direito da regularização fundiária urbana e autonomia municipal: a conversão da medida provisória n. 759/2016 na lei Federal n. 13.465/2017 e as titulações da prefeitura da cidade do Rio de Janeiro no primeiro quadrimestre de 2017”. **Geo UERJ**, n. 31, p. 177-218, 2017.

DENTZ, Eduardo. “Territórios urbanos: a interface socioeconômica nas Cidades de Chapecó, Erechim e Passo Fundo”. **Boletim de Geografia**, v. 34, n. 1, p. 189-203, 2016. Disponível em: <https://doi.org/10.4025/bolgeogr.v34i1.25157>. Acesso em: 09 Dez. 2022.

DAVIS, Mike. **Planeta favela**. Boitempo Editorial, 2006.

Erechim. **Lei complementar nº 10, de 02 de dezembro de 2019**. Dispõe sobre o desenvolvimento urbano, sobre o zoneamento de uso do solo urbano e revoga a Lei nº 6.256/2016 e suas alterações. Erechim, 2019.

ERECHIM. **Lei nº 4.729, de 06 de julho de 2010**. Dá nova delimitação ao Perímetro Urbano do Município de Erechim, altera a redação da Lei n.º 2.595, de 04 de janeiro de 1994, e revoga a Lei n.º 2.953, de 02 de Setembro de 1997. Disponível em: <[f8c0694fe297da386341eebe66d49587.pdf](https://dataware.com.br/f8c0694fe297da386341eebe66d49587.pdf)>. Acesso em: 08 dez. 2022.

FIORENTIN, Chaelin Dall'Agnol. **A dinâmica da expansão das cidades médias no Brasil: um olhar sobre a cidade de Erechim-RS**. Dissertação (mestrado) - Universidade Federal do Paraná, 2021.

FUNFGELT, Carla. **História da paisagem e evolução urbana da cidade de Erechim-RS**. 2004. Tese (Doutorado) – Curso de Geografia, Universidade Federal de Santa Catarina, Santa Catarina, 2004.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **População**. Rio de Janeiro: IBGE, 2021. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/rs/erechim/panorama>> Acessado em mai. de 2021.

IBGE. Censo Demográfico 2010. **Aglomerados subnormais**: primeiros resultados. Rio de Janeiro: IBGE, 2011. Disponível em <Censo 2010 | IBGE>. Acesso em: 15 dez. 2022.

KALINOSKI, Rafael; SPINELLI, Juçara. “Mercado imobiliário em cidades médias transformações intraurbanas em Passo Fundo e Erechim-rs”. **Para Onde!?**, v. 13, n. 1, p. 132-151, 2020.

MARICATO, Ermínia. Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. **Cadernos Metrópole** (PUCSP), v. 21, p. 33-52, 2009.

MARICATO, Ermínia. **Para entender a crise urbana**. São Paulo: Expressão Popular, 2015.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2014.

MARICATO, Ermínia. “A terra é um nó na sociedade brasileira... também nas cidades”. **Cultura Vozes**, v. 93, n. 6, p. 7-22, 1999

- RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. Editora Contexto, 2021.
- ROJESKI, Marvin Davi; LIMA, Érico Jonatan Oliveira; ROMÃO, Thamires Caetano; SPINELLI, Juçara. “Produção do espaço urbano e mercado imobiliário: um estudo em Erechim-RS e Passo Fundo-RS”. In: ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFAS E GEÓGRAFOS, XX, 2022, São Paulo. **Anais** [...] São Paulo, 2022.
- SPINELLI, Juçara. **Mercado Imobiliário e Desigualdades Socioespaciais**. Editora Appris, 2021.
- SENNET, Richard. **Construir e habitar: ética para uma cidade aberta**. 1ª ed. São Paulo: Record, 2018.
- ROLNIK, Raquel. **Direito à moradia**. Resumo do discurso efetuado na 63ª Sessão da Assembléia Geral das Nações Unidas, em 23 de outubro de 2008, em Nova York. Traduzido do original em inglês por Emmanuel Cavalcante Porto, do IPEA/DIRUR, 2009.
- SILVA, Roberto Antero. Aglomerados subnormais: definição, limitações e críticas. **Revista GeoUECE**, Fortaleza/CE, Número Especial, p. 26-40, dez. 2014. Disponível em <GeoUECE> Acesso em: 15 dez. 2022.
- VOLOCHKO, Danilo. A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano. In: CARLOS, A.F.A.; VOLOSHKO, D.; ALVAREZ, I. P. **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015, p.97-120.

---

<sup>i</sup> Fonte: Censo Demográfico de 2010.

<sup>ii</sup> Fonte: Estimativa de domicílios ocupados (IBGE, 2019).

<sup>iii</sup> Ação Civil Pública nº 5000580-27.2012.8.21.0013, nesse texto, denominado de AÇÃO CIVIL PÚBLICA, 2012.