

1. Introdução

Esta construção consiste numa análise do processo de regularização fundiária em terras da União. O objeto de estudo é o Projeto de Regularização Fundiária e Urbanística dos assentamentos precários do setor 1 da Colônia Juliano Moreira, situada no Bairro de Jacarepaguá, Zona Oeste do Rio de Janeiro. Tal tema é de extrema relevância em razão da histórica gravidade da situação habitacional no Brasil, que atinge a vida individual, familiar e social e está interligada ao sistema político e econômico do país.

A aproximação à temática da habilitação social e do direito à cidade foi motivada pelas inquietações que acompanham a autora ao longo de doze anos de trabalho na área social. Neste sentido, o ponto de vista aqui apresentado nesta introdução é fruto de uma vivência empírica.

Com formação e atuação voltada para o trabalho com crianças, adolescentes e famílias, e tendo uma passagem pela área de saúde, a autora percebeu e se sensibilizou em relação às consequências da ausência de moradia e referência territorial para as famílias de baixa renda. Estas condições estão relacionadas à situação de rua, ao enfraquecimento dos vínculos familiares e comunitários e ao agravamento de doenças, seja como fatores causadores dessa problemática, ou dificultadores da reversão de tais condições.

Nenhuma identidade, seja ela individual ou coletiva, pode ser construída fora de sua cultura de referência. Nossos mitos estruturam as fantasias individuais e grupais, nosso imaginário produz determinações simbólicas na construção de nossas subjetividades. Produto e produtor de identidades, o território compõe o 'ser' de cada grupo social, por mais que sua cartografia seja reticulada, sobreposta e/ou descontínua (VILHENA, 2003, p.77)

Algumas experiências profissionais deram densidade às inquietações da pesquisadora e fortaleceram a necessidade de maior aproximação com as discussões sobre o direito à moradia e à cidade.

Entre 2005 e 2006, a participação nos Grupos de Trabalho para discussão e construção do "Plano Nacional de Promoção, Proteção e Defesa do Direito de Crianças e Adolescentes à Convivência Familiar e Comunitária". Este Plano representou um marco nas políticas públicas no Brasil, na medida

em que se tornou uma bandeira de luta pela ruptura com a cultura da institucionalização de crianças e adolescentes. Esta experiência deu densidade às minhas inquietações.

Outra influencia importante foi o trabalho desenvolvido ao longo de 2008, com a participação no Grupo de Trabalho para a Construção e implementação de Políticas Públicas para Crianças e Adolescentes em Situação de Rua.

Neste período, a percepção de que era necessário fortalecer a política habitacional foi intensificada, uma vez que esta é estruturante nas relações sociais. Muitos vivem em condições de moradia extremamente precárias, onde se quer cabem todos os membros da família deitados dentro do barraco na hora de dormir. O antropólogo Roberto DaMatta, em *A Casa e a Rua* (1985), define a casa como o lugar da segurança, onde os membros da família vivenciam o sentimento de pertença e identidade, compartilhando valores éticos e morais. Com base nas leituras e experiência, um questionamento fervilhava: como garantir o direito à convivência familiar e comunitária quando as famílias vivem em uma eterna procissão em busca de espaços de vida?

Em 2009, o início do trabalho junto ao Programa de Desenvolvimento do Campus Fiocruz da Mata Atlântica (PDCFMA) e mais especificamente, junto a equipe de Regularização Fundiária possibilitou o desenvolvimento de reflexões que influenciaram a busca pelo mestrado. Após tentar entender as questões ligadas ao espaço de vida das famílias que fariam parte do projeto, foram iniciadas as atividades da pesquisadora junto à equipe e, intensamente, a busca de literatura sobre a temática.

A equipe de regularização fundiária do PDCFMA é formada, quase que exclusivamente, por arquitetos e advogados. Isso, imediatamente, causou estranheza, especialmente pela ausência de profissionais de Serviço Social. A sensação é que estes últimos estavam fechados em um mundo discutindo um dos braços da questão social, enquanto os arquitetos, urbanistas e advogados discutiam outro braço, sem troca, sem olhar para a questão social no seu sentido mais amplo.

O início do trabalho foi difícil, afinal a regularização fundiária é, hegemonicamente, campo de atuação de profissionais de Direito e de Urbanismo. Nestas circunstâncias, urge a necessidade de busca por mais conhecimento sobre a temática e, assim a busca pelo Mestrado na Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-Rio) teve como objetivo compreender como se deu a produção do espaço urbano, o que é e como é feita a regularização fundiária. Com a bagagem acadêmica e os anos de percepção, aproximação e trabalho com as famílias, o olhar do Serviço Social começaria a ter valor dentro da equipe e dentro dos processos de garantia do Direito à Moradia para as populações de baixa renda junto à equipe e os moradores envolvidos com o projeto.

Propõe-se com este trabalho, refletir e partilhar reflexões sobre as principais possibilidades e limitações da garantia do direito à moradia e à cidade para a população. Pretende-se, assim, de forma particular, analisar de que maneira a nova política habitacional vem sendo desenvolvida e, como contribui para assegurar o princípio da função socioambiental da terra urbana da União, de forma a priorizar o atendimento às necessidades da população de baixa renda.

O problema da habitação adquire proporções cada vez mais complexas no Brasil e no Rio de Janeiro. De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2010, a taxa de urbanização do país (proporção de pessoas residentes em áreas urbanas) foi de 84,0%, sendo a maior concentração de população urbana registrada na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, com 99,3%. Segundo estimativas do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), 40,5% dos brasileiros, aproximadamente 16 milhões de famílias, vivem em “*assentamentos precários*”.¹ Estatisticamente, este dado corresponde a quatro domicílios, a cada dez selecionados. Destas famílias, 12 milhões são de baixa renda.² (ROLNIK, 2006).

¹ Definição da ONU – O assentamento precário é caracterizado por condições inadequadas de habitação e/ou serviços básicos, geralmente são áreas não reconhecidas pelo poder público como parte da cidade. Cinco condições caracterizam um assentamento precário: Status residencial inseguro, acesso inadequado à água potável, acesso inadequado ao saneamento e infraestrutura, baixa qualidade estrutural dos domicílios, adensamento excessivo.

² Vivendo com renda mensal de 0 a 5 salários mínimos

Em 2007, a Fundação João Pinheiro³ publicou uma pesquisa em que o déficit habitacional no Brasil era de 6,2 milhões de unidades habitacionais, sendo 2,3 milhões na região Sudeste e destes, 857.698 no Rio de Janeiro. O conceito de déficit habitacional utilizado pela Fundação inclui as deficiências do estoque de moradia: residências sem condições de serem habitadas devido à precariedade das construções ou em virtude de desgaste da estrutura física e da necessidade de incremento de estoque; casos de coabitação familiar forçada aos moradores de baixa renda sem condições de suportar o pagamento de aluguel; famílias que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade de pessoas e, as famílias que vivem em imóveis e locais com fins não residenciais.

Em audiência pública sobre o Plano Diretor do Rio de Janeiro, que aconteceu no dia 01 de outubro de 2009, o então Secretário de Habitação, Jorge Bittar, afirmou que o déficit habitacional da cidade é de 221.975 unidades habitacionais. Deste cálculo estão excluídas as unidades habitacionais irregulares pela ausência de regularização fundiária, mas que não estão em áreas consideradas de risco. Esta informação foi também divulgada no informativo da Secretaria Municipal de Habitação (Habitação em foco, 2009).

O censo demográfico de 2010 aponta a existência de 65.155 imóveis sem uso no Rio Janeiro, dentre imóveis particulares e coletivos, e de 66.852 destinados a uso ocasional (IBGE, 2010). Esses dados comprovam a gravidade do problema habitacional no Brasil, e em particular no Rio de Janeiro. A urbanização do país formou, ao longo dos anos, cidades desiguais e excludentes com a repetição diária da negação do acesso à cidade para as classes populares, sobretudo no que se refere à moradia.

A questão da habitação exerce grande importância na organização da vida individual, familiar e social. O sistema político, historicamente submetido ao sistema econômico, no entanto, transformou a terra em mercadoria de alto custo, retirando das famílias o direito à moradia adequada, além de segregá-las dos recursos e serviços oferecidos pela cidade. Dessa forma, resta a essas famílias a

³ Considerou-se para fins de cálculo de déficit habitacional pela Fundação João Pinheiro: Domicílios improvisados, coabitação familiar, domicílios rústicos, densidade excessiva, ônus excessivo de aluguel e inexistência de unidade sanitária, o critério inadequação em função da depreciação do imóvel foi desconsiderado pela dificuldade encontrada para sua definição.

ocupação das periferias ou dos espaços bem próximos à cidade, de modo muitas vezes inseguro, tanto física quanto juridicamente.

As políticas de urbanização e de provimento habitacional no Brasil definiram as cidades através da delimitação de espaços acessíveis ou não para cada grupo social. Como resultado de muita luta, conquistas significativas foram obtidas, em 2000, como por exemplo, o Movimento Nacional de Luta pela Reforma conseguiu incluir no texto constitucional a moradia como direito fundamental, através da Emenda Constitucional n.26. Em 2001, os artigos 182 e 183 referentes à política urbana foram, finalmente, regulamentados pelo Estatuto das Cidades. Em 2003, foi criado o Ministério das Cidades, tendo como perspectiva coordenar, fiscalizar e ordenar uma nova política urbana, baseada no direito à cidade e na função social e ambiental da propriedade e da própria cidade.

Hoje, pensar o direito à moradia não pode, então, estar dissociado da idéia de adequada moradia e de direito à cidade. A nova política de habitação representa um instrumento fundamental para que a população de baixa renda possa acessar estes direitos.

“Adequada habitação significa algo mais que ter um teto para se abrigar, significa também dispor de um local privado, com espaço suficiente, acessível, seguro tanto no que tange à estabilidade e durabilidade estrutural, e ventilação suficientes; adequada infra-estrutura que inclua o fornecimento de serviços básicos como água, luz e saneamento ambiental; que seja também adequadamente localizada para viabilizar o acesso ao trabalho e com um custo acessível para a população. A garantia de moradia digna de assentamentos urbanos mais seguros, sustentáveis e integrados como um direito humano e social não se concretiza até hoje.” (Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos – Agenda Habitat II, 1993)⁵

Aprovada em 2004 pelo Ministério das Cidades, a Política Nacional de Habitação (PNH) representa hoje o principal instrumento de orientação das ações do governo federal. A política é coerente com a Constituição Federal, que considera a habitação um direito do cidadão, com o Estatuto da Cidade, que

⁵ A Conferência Habitat II - ou Cúpula das Cidades - última das cúpulas mundiais deste século, realizou-se vinte anos após a primeira (Vancouver, Canadá, 1976). A Agenda Habitat II tem como objetivo principal atualizar os temas e paradigmas que fundamentam a política urbana e habitacional, com vistas a reorientar a linha de ação dos órgãos e agências de cooperação internacional para estes temas, incluindo a do próprio Centro das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos – Agenda Habitat II

estabelece a função social da propriedade e com as diretrizes do atual governo, que preconiza a inclusão social, a gestão participativa e democrática. Neste sentido, a PNH visa promover as condições de acesso à moradia digna a todos os segmentos da população, especialmente os de baixa renda, contribuindo, assim, com a inclusão social. Para tal, são fundamentais três eixos de planejamento e implementação: política fundiária, política financeira e estrutura institucional. (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2004)

Em relação à Política Fundiária, a PNH salienta a importância que instrumentos como os planos diretores e a regularização fundiária visem, acima de tudo, garantir a função social da propriedade urbana e, que ampliem o acesso da população de menor renda a terra urbanizada. Esses instrumentos também apontam para uma revisão da legislação urbanística e edilícia, tendo em vista a ampliação do mercado formal de provisão habitacional.

Diante da significativa dimensão das situações de irregularidade de ocupações nos municípios brasileiros e em patrimônios imobiliários da União, foi criado, em 2007, um programa específico no âmbito do governo federal. O Programa Papel Passado tem como foco a regularização fundiária dos assentamentos urbanos. Tal ação passou a ser regulamentada pela Lei 11.977/2009.

Regularização Fundiária Plena - 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 (Art.46 – Lei 11.977/2009).

Como se pode observar, a política habitacional de urbanização e de acesso à cidade está, em parte, pautada em uma legislação muito recente. As ações desenvolvidas até então representam experiências iniciais na aplicação de instrumentos. Trata-se, assim, de uma tentativa de garantir direitos expressos e regulados por esta nova legislação. Os estudos e reflexões referentes a estas experiências indicam uma relevância social das mesmas, na medida em que contribuem com a busca pelo aprimoramento desta política e pela garantia efetiva dos direitos da população.

As orientações para o desenvolvimento do trabalho social em programas e políticas de provimento habitacional, regularização fundiária e urbanização de assentamentos precários foram publicadas pelo Ministério das Cidades em 2007 – “Instruções Específicas para desenvolvimento de Trabalho Social em Intervenções de Urbanização de Assentamentos Precários”. Estas orientações indicam como principais eixos de trabalho: “Mobilização e organização comunitária, Educação Sanitária e Ambiental e Geração de trabalho e renda”.

Neste sentido, torna-se fundamental que o Serviço Social assumira a política social de habitação como importante área de trabalho. Enquanto as áreas de Arquitetura, Urbanismo e Direito vêm, ao longo das últimas décadas, aumentando a produção acadêmica e reflexões relacionadas às questões do direito à moradia e à cidade, regularização fundiária e produção do espaço urbano; a produção acadêmica dos programas de pós-graduação em Serviço Social e/ou em Políticas Públicas sobre esta temática ainda é pequena. Esta constatação é feita com base em pesquisa realizada em algumas bases bibliográficas de teses do Rio de Janeiro: Biblioteca de Teses e Dissertações da Universidade do Rio de Janeiro (Uerj), Biblioteca da PUC-Rio, Base Minerva, referente às dissertações e teses da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ) e o Banco de Teses da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES). Entre 2006 e 2011, foram encontradas quatro dissertações e duas teses referentes às temáticas em questão. Isso não significa que assistentes sociais não vêm desenvolvendo estudos nestas áreas temáticas, mas o fazem em outros espaços acadêmicos e não nos espaços de formação de assistentes sociais. Esta tendência pode representar uma perda importante para a formação daqueles que ingressam nesta área no mercado de trabalho.

Uma das hipóteses para reflexão nesta pesquisa é a de que esse processo de regularização fundiária e urbanística possa gerar, através do investimento em infraestrutura, um processo especulativo e a conseqüente saída da população mais pobre do espaço. A regularização também pode contribuir com uma relativa submissão desta população, com cláusulas condicionantes para a titulação que dificultem a mobilidade física, social ou econômica. Esse processo garante a função social do solo urbanizado que pertence à União, no entanto, também pode

gerar um espaço socialmente segregado ao determinar acessibilidade somente à parcela mais pobre da população.

Outra hipótese levantada refere-se à questão ambiental. Historicamente, a preservação das florestas é um argumento de convencimento dos órgãos públicos e opinião pública para a remoção e reassentamento das comunidades de baixa renda. Assim, este estudo também se propõe a abordar a relação entre o direito à moradia e o direito ambiental e, como esta relação se dá no processo de regularização fundiária escolhido para o estudo de caso.

Em relação à regularização fundiária do Setor 1 da Colônia Juliano Moreira, neste momento, o Plano de Manejo do Parque Estadual da Pedra Branca encontra-se em fase de conclusão. Novos limites, tanto para o Parque, quanto para a sua zona de amortecimento estão sendo definidos. Existe a intenção de diminuir os limites pela parte oeste, hoje bastante degradada e ocupada, e aumentar os limites na área sul, melhor preservada. Esta redefinição de limites incide, diretamente, na área hoje ocupada pela Fiocruz e pelos moradores do espaço. O processo de licenciamento ambiental para o empreendimento já está em tramitação. Além disso, o projeto foi elaborado com muita cautela pela equipe da Fiocruz. Mesmo assim, é possível que sejam impostos vários limites e pouco se possa fazer no enfrentamento a esta questão, especialmente pela dificuldade de utilização da resolução Conselho Nacional de Meio Ambiente 369, de 28 de março de 2006.⁶

Do ponto de vista institucional, o processo de regularização fundiária e urbanística em tela é desenvolvido pela Fiocruz através de equipes multidisciplinares organizadas em escritórios técnicos de diversas linhas de ação: planejamento territorial, regularização fundiária, habitação saudável, meio ambiente e educação ambiental, desenvolvimento local, avaliação de políticas públicas, ações sociais; dentre outras. Existe, portanto, uma grande expectativa, tanto dos moradores quanto de setores da Fiocruz, de que a argumentação de remoção das famílias que se encontram em residências com péssimas condições

⁶ Resolução Conselho Nacional de Meio Ambiente 369, de 28 de março de 2006, dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente (APP). Esta resolução vem, com muita dificuldade, sendo utilizada para evitar a retirada de moradores de algumas áreas ambientalmente frágeis, mas historicamente constituída como espaço de vida destas pessoas.

de habitabilidade não vigore. A expectativa é pelo investimento em processos de melhorias nas condições habitacionais das populações pobres que possibilitem uma melhor qualidade de vida para essas famílias.

A região aonde o projeto vem sendo desenvolvido representa importante espaço urbano, com um grande valor para o patrimônio histórico, por causa da presença de sítios arqueológicos de antigas fazendas de escravos, e pela trajetória da assistência à saúde mental no país antes da reforma sanitária. A Colônia representa, atualmente, um espaço de resistência e luta antimanicomial e concentra, ainda, várias unidades de atenção à saúde mental, as quais já atuam dentro da nova legislação e política de atenção à saúde mental iniciada a partir da reforma psiquiátrica⁷.

A localização da Colônia aponta ainda para o potencial de valor imobiliário. A região tem proximidade com a natureza e clima agradável; está no entorno de uma Unidade de Conservação, o Parque Estadual da Pedra Branca. Além disso, tem proximidade com a Barra da Tijuca, onde estará concentrada grande parte dos equipamentos olímpicos, com importantes investimentos viários e imobiliários.

A região da Barra da Tijuca vem sendo tratada como possível nova centralidade para a cidade do Rio de Janeiro, desde o projeto piloto para a urbanização da baixada compreendida entre a Barra da Tijuca, o Pontal de Sernambetiba e Jacarepaguá, criado por Lúcio Costa em 1969 (Centro Metropolitano). Apesar de este projeto ter recebido muitas críticas pelo seu caráter modernista, após quarenta anos parece que começou a tomar forma pelas mãos da iniciativa privada, impulsionado pela previsão de crescimento indicada pela instalação de diversos equipamentos olímpicos e da própria Vila Olímpica. Ainda assim, não se pode deixar de refletir sobre um suposto conflito de interesses fruto da criação desta nova centralidade, quando a atual administração da cidade propõe a revitalização da Zona Portuária. (FERREIRA, 2010)

⁷ Reforma Psiquiátrica – Luta pela mudança no modelo de atenção à saúde dos portadores de transtornos mentais, surge no bojo do movimento de reforma sanitária que deu origem ao Sistema Único de Saúde (SUS) e propõe, acima de tudo, mudança do modelo hospitalocêntrico para a assistência em saúde mental, privilegiando o oferecimento de tratamento em serviços de base comunitária, além da garantia dos direitos destes cidadãos. Tem influência das lutas italianas e teve seu momento de maior conquista jurídica com a aprovação da Lei Federal 10.216/2001 (MINISTÉRIO DA SAÚDE, 2005)

Diante do exposto, este estudo aponta como desafio das políticas habitacionais de interesse social a reflexão sobre os limites e possibilidades de garantir o direito à moradia e à cidade pelas populações de baixa renda, mesmo diante dos diversos conflitos possíveis. Dessa forma, as políticas habitacionais estariam em consonância com os princípios de função social e ambiental da propriedade descritos na Constituição Federal de 1988, no Estatuto das Cidades de 2001 e reafirmados no Código Civil Brasileiro de 2002. É sob esta perspectiva que a pesquisa vai analisar a regularização fundiária da Colônia Juliano Moreira.

Esta dissertação foi guiada pelos seguintes questionamentos:

- Como as políticas de gestão de terras, de urbanização e habitação no Brasil contribuíram com o processo de segregação socioespacial de grande parte da população, trazendo, como consequência, o cenário em que hoje vivenciamos?
- Uma vez aprovada uma nova legislação de caráter democrático e inclusivo, quais os principais limites burocráticos e políticos para a efetivação de políticas habitacionais de interesse social e de direito à cidade?
- Existem estratégias sendo utilizadas para abrandar os conflitos relacionados ao patrimônio histórico e ambiental para garantia da permanência das famílias no seu espaço de vida, em assentamentos já consolidados? Que estratégias vêm sendo utilizadas para estimular a participação dos moradores em cada fase do processo de regularização fundiária e urbanística, (diagnóstico local, projeto, deliberações, titulação e construção de cláusulas do título, fiscalização de obras e definição das normas urbanísticas)? Que estratégias urbanísticas, jurídicas e/ou comunitárias são utilizadas para impossibilitar e/ou dificultar o avanço da especulação imobiliária de grande porte e a consequente expulsão da população deste espaço urbano após conclusão do processo de regularização fundiária e urbanística?

O primeiro passo dessa pesquisa consistiu na construção de um quadro referencial de análise com vistas ao aprofundamento das principais categorias: Renda da Terra, produção do espaço urbano, segregação sócio espacial, função

sócio-ambiental da propriedade, direito à moradia e regularização fundiária. Por se tratar de um estudo de caso, cabe destacar que este modelo de pesquisa, apesar de nos apresentar as contradições, particularidades, limites e possibilidades do processo em questão, ao ser articulado ao contexto nacional, e refletido à luz da teoria, permite-nos pensar em questões mais amplas que não representam a particularidade do processo, mas formas de estruturação mais amplas da sociedade.

A adoção da perspectiva dialética possibilita ao pesquisador trabalhar sempre considerando a totalidade, o movimento histórico do real e as contradições. Assim, podemos afirmar que o conhecimento produzido por uma pesquisa é sempre provisório e construído por aproximações.

Foram realizadas entrevistas semiestruturadas com os membros da equipe diretamente envolvida no projeto, com a Coordenadora de Regularização Fundiária da Secretaria do Patrimônio da União (SPU) e com 10 % das famílias, cada uma sendo representada por um de seus membros. No total, foram 22 entrevistas com moradores, 05 com profissionais da equipe e 01 com a representante da Secretaria do Patrimônio da União.

As entrevistas com os moradores foram realizadas a partir da demonstração do desejo do morador em participar da pesquisa. No entanto, para garantir os 10% de participação em cada um dos seis núcleos trabalhados, foi respeitada a proporção do número de unidades habitacionais por núcleo de ocupação. A intenção dessas entrevistas era explorar a percepção sobre a produção do espaço urbano; a compreensão acerca dos direitos relacionados ao processo de regularização fundiária; o conhecimento e participação na elaboração do projeto; a visão de futuro dos moradores após a concretização da regularização e, identificar os limites, possibilidades e riscos na implantação do projeto.

Vale destacar que, apesar de se ter previsto o uso de equipamento de gravação de áudio para a realização das entrevistas com os moradores, estes demonstraram bastante desconforto com a gravação. Assim, optou-se pelo registro escrito no momento da entrevista. Para definir o perfil dos moradores e as

exigências da política de habitação, foram avaliados os cadastros (CAD.Único) de todas as famílias.

Nas entrevistas com os profissionais e representante da SPU, buscou-se detalhar o projeto, o papel das instituições envolvidas, as estratégias para transpor os principais conflitos que poderiam surgir a partir das características do território e dos atores envolvidos, bem como as estratégias para a transformação do valor da terra, do valor de troca para o valor de uso, contribuindo assim, para a materialização da Função Social da terra urbana.

Para uma avaliação mais qualitativa, foram extraídos dados dos relatórios das oficinas e assembleias, além de observações do processo de participação dos moradores nos momentos deliberativos. Foi realizada também uma pesquisa documental do projeto (diagnóstico social, arquitetônicos, geológicos e geotécnicos, propostas de intervenção, metodologia de participação, propostas para solução dos principais impasses e particularidades. Os instrumentos de trabalho de campo (relatórios, entrevistas, diários de campo, atas de reuniões, entre outros), assim como o diário de campo desenvolvido durante a pesquisa iniciada em março de 2010 foram fundamentais a mediação entre os marcos teórico-metodológicos e a realidade empírica. Neste sentido, esta pesquisa está ancorada nas elaborações de Minayo, ao defender que *“o conjunto de dados quantitativos e qualitativos não se opõem, ao contrário, se complementam, pois a realidade abrangida por eles interage dinamicamente.”* (MINAYO, 2008, p.22)

Para expor a investigação proposta, esta dissertação foi dividida em cinco partes. A primeira, esta introdução, tem o objetivo de contextualizar a pesquisa, apontar as motivações, objetivos, metodologia e, tentar seduzir o leitor a embarcar nesta reflexão. O primeiro capítulo é uma tentativa de entender as transformações do valor da terra e a lógica do espaço urbano, a partir de uma perspectiva histórico-teórica. O segundo capítulo é uma análise do papel estatal na regularização fundiária. O terceiro capítulo consiste no acompanhamento do processo de regularização fundiária do setor 1 da Colônia Juliano Moreira. Ao final, serão apresentadas as considerações finais; percepções centrais, questionamentos, limitações e possibilidades evidenciadas após este engajamento.