



Esses imóveis estão à margem do sistema, na medida em que: (i) não podem ser legalmente vendidos, dados em garantia ou herdados; (ii) não geram impostos; (iii) não se valorizam como o restante do mercado imobiliário; (iv) não recebem o mesmo nível de investimento em infraestrutura do Poder Público; e (v) não são mantidos com o mesmo capricho que seriam se tivessem proprietários formais.

3. A Regularização Fundiária Como Política Pública

Dessa maneira, fica mais explícita a necessidade de regularização destes imóveis que passou a ser premente. Tal fato a coleta de meios de regularização que começaram a ser elaborados por meio de leis e normas, para solucionar esse problema colocado à revelia pelos administradores públicos no passado. Assim, aqui residem as maiores dificuldades, principalmente nas ocupações irregulares, popularmente reconhecidas como “favelas”, sobre as quais nenhum critério ficou obedecido nas construções das moradias, e que de regra ficam localizadas nas áreas mais relegadas a segundo plano pelo mercado imobiliário formal tanto no aspecto da localização, mais distante dos centros das cidades ou de atração por infra estrutura melhor, quanto no aspecto ambiental ou geologicamente sensível, o qual pode oferecer uma gama muito alta de potenciais riscos. Nesses casos, como exceção, a periferização não chega a ser regra. Evidente referência as ocupações próximas a áreas de grande valorização que começaram por ocupar espaços com nenhuma habitação e infraestrutura, muitas em sítios ecológicos, e que com o passar do tempo foi crescendo desordenadamente criando maiores riscos a habitação. A especulação sobre a terra, assim como a aquisição em larga escala de terras em zonas rurais, mina os direitos de posse e as formas de subsistência locais. Combinadas com a seca e outras alterações relacionadas ao clima, essas atividades são grandes impulsionadoras da migração rumo às cidades, onde, em geral, terra e moradia adequadas não estão disponíveis para os recém-chegados, especialmente os pobres. Como resultado, as pessoas passam a morar em assentamentos e moradias marcados por arranjos inseguros de posse. Estes são os mecanismos que, combinados, promovem a expansão de um vasto terreno urbano marcado pela ambiguidade e insegurança da posse.

A Premente regularização dessas áreas se depara com problemas da precariedade ou total ausência de recursos públicos, tais como água, esgoto, drenagem, eletrificação e iluminação, e de comunitários como educação, saúde, lazer, convivência e ainda sem titulação de domínio e



Em tempos de capitalismo financeirizado, em que a extração de renda sobrepõe-se ao mais-valor do capital produtivo, terras urbanas e rurais tornaram-se ativos altamente disputados. Isso tem produzido consequências dramáticas, especialmente — mas não exclusivamente — nas economias emergentes. As dinâmicas que acompanham a liberalização dos mercados de terras estão aumentando a pressão do mercado sobre os territórios controlados por comunidades de baixa renda. Isso ocorre num contexto global em que a terra urbanizada não está disponível para os grupos mais pobres. Comunidades ficam, então, sob a constante ameaça de espoliação de seus ativos territoriais.

Podemos identificar, notadamente, dois paradigmas internacionalmente reconhecidos de regularização fundiária: o modelo de regularização fundiária pleno, antigamente adotado pelo Brasil, e o modelo que enfatiza a titulação das famílias possuidoras, com ampla difusão internacional a partir de sua implantação no Peru. O modelo Peruano foi implementado nos anos 1990 no governo do Presidente Alberto Fujimori, baseado nas experiências e teses de Hernando De Soto, economista peruano com grande influência sobre os programas de regularização fundiária desde a publicação de seu segundo livro, *O Mistério do Capital* (2001), o qual ganhou difusão internacional pela inspiração no paradigma financeiro. De Soto alega que, com o processo de financeirização do capital a simples titulação da propriedade tem o condão de viabilizar um ativo financeiro para seus possuidores. As moradias não regularizadas representariam um "capital morto" (2001, p. 45), uma potencialidade mal aproveitada que os países gestores relegam ao esquecimento deixando de auferir novos recursos a suas economias nacionais. Partindo desse pressuposto, De Soto vende a ideia que a regularização dos títulos de propriedade deveria transformar o mercado interno e o desenvolvimento dos países. Segundo sua argumentação, os títulos teriam liquidez e, com isso, ganhariam valor de troca no mercado formal, conferindo a população mais pobre um crédito no mercado, planos de financiamento e possibilidades de investimento reais.

DE SOTO²² tem uma visão mais econômica da regularização de assentamentos irregulares, de inclusão da população mais pobre aos mercados formais, com o objetivo de que a inserção de uma nova realidade financeira de ganho de capital dê uma nova dinâmica a esses mesmos mercados. Suas proposições acarretaram novos programas de regularização fundiária baseados em titulação em grande escala de habitantes irregulares, no Peru, que do dia para a noite se tornaram proprietários de bens fundiários e imobiliários.

²² DE SOTO, Hernando. *O mistério do capital: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo*. Rio de Janeiro: Record, 2001.

