

Assistência Técnica Habitacional de Interesse Social em Área de Usucapião Coletivo - Chácara do Catumbi – RJ | Brasil

Will Robson COELHO

Arquiteto e Urbanista Ph.D. PROURB – FAU | UFRJ
Consultoria CARITAS Arquidiocesana

Sandra Hiromi KOKUDAI

Arquiteta e Urbanista
Consultoria CARITAS Arquidiocesana

Denise Thiry PENNA FIRME,

Arquiteta e Urbanista
Consultoria CARITAS Arquidiocesana

Lucia de Cássia da Silva VIANA,

Arquiteta e Urbanista
Consultoria CARITAS Arquidiocesana

Abstract

A ação do trabalho buscou interesses comuns nas dimensões da diversidade local, na microescala urbana, como projeto com abordagem que constituiu na prestação de serviços de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social – ATHIS. A entidade executora foi a CARITAS apoiada pela Pastoral de Favelas, viabilizado pelo edital de financiamento do Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/RJ, sendo contratado em dezembro de 2018 e executado no decorrer do primeiro semestre de 2019.

É um projeto no campo técnico da Arquitetura e Urbanismo, também com apoio técnico social, aos moradores usucapiantes da Chácara do Catumbi, em etapa de consolidação urbanística com orientações para constituição de Condomínio Especial (Estatuto da Cidade, lei federal nº 10.257 - JUL./2001), para a regularização urbanística da área, metodologicamente incluindo a produção de documentos técnicos e processo participativo, com serviços técnicos e profissionais de arquitetura e urbanismo na etapa inicial de consolidação urbanística para formatação condominial.

O projeto foi desenvolvido com metodologias participativas dos moradores locais com os técnicos e visou ampliar as formas de conexão com a sociedade nos processos de tomada de decisão. O PROJETO Chácara do Catumbi debateu ações complementares derivadas do processo de regularização fundiária. Foi

também reforçada a ideia de uma reflexão necessária e profunda sobre a prática profissional do arquiteto e urbanista, que enfrenta uma ampla e complexa ressignificação de seu lugar social e cultural do papel social do profissional diante da possibilidade de crise, mas também de expansão do campo de atuação do arquiteto.

Apresentação

Argumento do PROJETO Chácara do Catumbi

Apresentamos o PROJETO Chácara do Catumbi ‘ATHIS em área de Usucapião Coletivo’, que se trata da prestação de serviços de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social - ATHIS, aos moradores usucapiantes da Chácara do Catumbi, na etapa de consolidação urbanística com orientações para constituição de Condomínio Especial (Estatuto da Cidade), como regularização urbanística da área, que incluiu a produção de documentos técnicos e auxílio no processo participativo.

Pelo que representa e se resume aqui, para o Enquadramento temático UIA2020RIO pensamos que o PROJETO Chácara do Catumbi ‘ATHIS em área de Usucapião Coletivo’ é um trabalho apresentado que contribuirá significativamente para o tema central ‘TODOS OS MUNDOS. UM SÓ MUNDO’ do 27º Congresso Mundial de Arquitetos UIA2020RIO. Para o enquadramento nos debates e seções das comunicações no evento, verificamos a aproximação nas temáticas propostas aos eixos, prioritariamente nos parece atender ao eixo temático 3, das VULNERABILIDADES E DESIGUALDADES, onde o PROJETO



Figura 1 – Fachada principal e lateral esquerda do Casarão do século XIX.

Chácara do Catumbi atende a diretiva do foco nas dimensões sociais da arquitetura e do urbanismo, sendo um trabalho que contribui para os desafios mundiais no enfrentamento deste cenário urbano, atendendo aos contingentes de pessoas que vivem em condições precárias em favelas, em unidades habitacionais produzidas por autoconstrução, por vezes expostas a condições de vulnerabilidade e violência urbana constante.

No caso, o PROJETO Chácara do Catumbi desenvolvido visou ampliar as formas de conexão com a sociedade e participação de moradores nos processos de tomada de decisão, debateu ações derivadas do processo de regularização fundiária buscando a efetivação também de uma regularização urbanística. O objetivo construído do Projeto buscou interesses comuns nas dimensões da diversidade do local, na microescala urbana, como programa onde a abordagem se constituiu na prestação de serviços de ATHIS, no campo técnico da Arquitetura e Urbanismo, com Apoio Social, aos moradores usucapientes da Chácara do Catumbi. As atividades ocorreram na etapa de consolidação urbanística da área e abrangeram: os levantamentos físico-sociais das moradias em usucapião coletiva, e das suas áreas de uso comum, também as orientações para regularização urbanística da área com os preparativos para a formação de condomínio especial. O projeto foi selecionado e celebrado em convênio de concessão de patrocínio entre o Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/RJ e a Cármitas Arquidiocesana do Rio de Janeiro, conforme convênio/contrato TERMO N° 008/2018 – CAU/RJ.

Histórico da área e antecedentes *Principais Desafios Iniciais*

O histórico da ocupação do imóvel é de que a propriedade original foi do Barão de Chichorro, (Antonio Pinto Chichorro da Gama, que ocupou as pastas da Fazenda do Governo Imperial do Brasil e em 1860, foi elevado ao posto de Ministro do Supremo Tribunal de Justiça). No local original desta Chácara, foi construído no século XIX, um prédio horizontal para sua moradia, um casarão. Todo o entorno da área local foi uma chácara produtiva que originou o nome adotado de Chácara do Catumbi e é como reconhecido pelos moradores locais, onde residem algumas famílias há cerca de 50 anos nesta.

Segundo relatam os moradores, as herdeiras, a quem eles pagavam aluguel não demonstraram interesse pela área, deixando-a abandonada por vários anos, quando uma delas resolveu se apropriar do terreno, a favela já havia se expandido para dentro do terreno e casas já haviam sido construídas no entorno do Casarão. Houve a tentativa de reintegração de posse na área ocupada pela favela, mas o tráfico de drogas e bandidos locais impediram o despejo dessas famílias. Por fim, diante desses problemas, as herdeiras desistiram do processo legal pela área da Chácara. Ainda nestes anos, com a ocorrência de fortes chuvas, o muro que separava uma das favelas vizinhas caiu e, como não foi reconstruído, a área da chácara foi invadida e casas foram sendo construídas, estendendo-se e misturando-se a área de favela, com o início do processo de usucapião coletivo, os moradores foram orientados a abrirem os portões de acesso. Desde então, o local serve de passagem para moradores das ‘Favelas da Mineira’ e do morro de ‘São Carlos’.

Em 1995, com a execução do ‘Favela Bairro’ na ‘Favela de São Carlos’, foi apresentado um projeto pela prefeitura de transformar o casarão em um centro cultural do samba, onde seria necessária a remoção das famílias que residiam na Chácara. Os moradores indignados decidiram buscar ajuda para conseguir a posse do terreno e garantir o seu direito à moradia e à propriedade, dando início ao processo de usucapião coletivo. O início do processo judicial, ocorreu em 2003 diante da ameaça de desapropriação com ação movida pela Prefeitura. Em 24 de maio de 2006, a Fundação Centro de Defesa dos Direitos Humanos Bento Rubião ingressou com uma Ação de Usucapião Coletivo, no processo judicial nº 0061913-68.2006.819.0001.

Já com a ajuda da Pastoral de Favelas, em 2017, após 11 anos houve a sentença judicial final concedendo o direito à Usucapião Coletiva a Comunidade Chácara do Catumbi, recebendo os moradores o título regularizado, com a concessão da Certidão de Ônus Reais, registrado no 7º Ofício | RGI - RJ, sob a matrícula 28198. Com ação de usucapião foi requerido construção de um condomínio com iguais frações ideais, independente da área ocupada, para posterior formação de um Condomínio Especial, conforme determina o Artigo 10 do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 (JUL./2001), que fixará os direitos e obrigações condominiais e as áreas comuns.

Assim em 2018, para executar o que foi requerido no final da ação se propôs o Projeto de Apoio - ATHIS, na etapa inicial de consolidação urbanística para formatação condominial, sendo o objeto a área denominada Chácara do Catumbi, situada na Rua Emília Guimarães nº 67, bairro do Catumbi, Rio de Janeiro – RJ.

As referências e experiências técnicas das entidades executoras:
A Caritas Arquidiocesana e a Pastoral de Favelas

A Caritas Arquidiocesana do Rio de Janeiro (Caritas/RJ) está inserida nos trabalhos da Arquidiocese de São Sebastião do Rio de Janeiro (onde também está inserida a Pastoral de Favelas), foi inspirada pelos princípios da solidariedade e do respeito aos direitos humanos, tem como missão a garantia de vida



Figura 2. Da ameaça de remoção à entrega do RGI aos Moradores

digna e proteção, sobretudo, aos grupos mais marginalizados de nossa sociedade, e que, por sua natureza, necessitam de maior assistência e cuidado. Entre as demais realizações relevantes da Caritas/RJ, ela desenvolve um trabalho de acolhimento e assistência social e jurídica a refugiados(as) e solicitantes de refúgio por meio de convênio estabelecido com o ACNUR, nesta atuação possui três eixos centrais: 1) Proteção; 2) Assistência; 3) Integração Local.

A Pastoral de Favelas da Arquidiocese de São Sebastião do Rio de Janeiro completou em 2019, 43 anos de existência e de história na arquidiocese, sendo criada a partir de 1976, fundada efetivamente em 1977, na gestão do então Arcebispo do Rio de Janeiro, Dom Eugenio Salles, nasce em resposta à política de remoção de favelas cariocas, por ocasião da ameaça despejo dos moradores da Favela do Vidigal localizada na Avenida Niemeyer. A Pastoral de Favelas tem como principal lema “Vida apesar de tudo”. Tem como missão: “defender o direito sagrado da moradia, das comunidades de favelas e pessoas empobrecidas cujos direitos elementares são desrespeitados”. A importância histórica da Pastoral de Favelas para os desafios urbanos está fortemente marcada na luta pelo direito à moradia e ajuda as comunidades a conseguir boas decisões e um empenho melhor nas ações e nos conflitos fundiários de comunidades.



Figura 3. Plantas e mapeamento local.



Figura 4. 2ª Etapa: Ciclo Reuniões Comunitárias.

Metodologia e Etapas do Projeto *Estratégia & Ações Perseguidas*

A estratégia geral na metodologia do projeto foi o desenvolvimento em processo participativo das atividades técnicas realizadas em 2 etapas, com trabalhos compostos também de desenhos gráficos, apresentados em modo impresso e digital. O trabalho foi realizado a partir de uma perspectiva inicial de 17 (dezessete) unidades habitacionais tituladas mencionadas no processo judicial (número que depois foi ampliado), bem como a produção dos desenhos do conjunto edificado e espaços de uso coletivo, representado na ocupação urbana destas na área da Chácara do Catumbi. As ações perseguidas nas etapas de atividades realizadas foram:

1. Levantamentos para a elaboração de plantas e realização de cadastro físico-social das moradias;
2. Mapeamento local de áreas de uso coletivo e privativas;
3. Identificação de problemas habitacionais gerais na área;
4. Orientações sobre parâmetros urbanísticos e construtivos;
5. Orientações para a formatação de condomínio especial, normas de uso e ocupação da área e de convivência local.

Detalhamento Atividades - Principais datas e momentos:

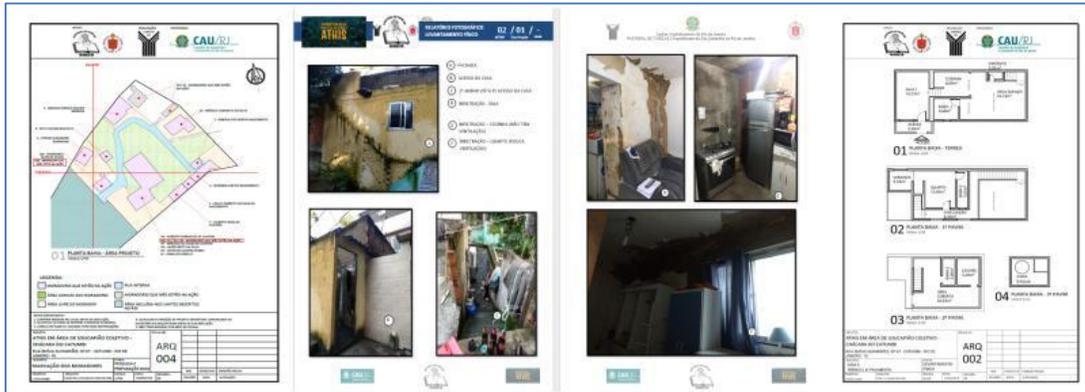


Figura 5. Exemplo de ficha fotográfica e plantas das moradias.

NA 1ª ETAPA: VISITA LOCAL E REUNIÃO COM MORADORES

- Data do Convenio/contrato CAU - 28/12/2018
- Repasse recursos (\$) do CAU para a CARITAS em 16/01/2019
- Contrato CARITAS com Profissionais desde 01/02/2019
- Visita técnica a área em 21/02/2019
- Reunião inicial moradores – apresentação equipe em 27/02/2019
- Entrega de Relatório e Diagnóstico ETAPA 1 ao CAU em 26/03/2019
- Preparo e realização de reuniões e de atividades do Projeto na 2ª etapa: cinco reuniões, uma com visita coletiva local;
- Início de levantamentos em 06/04/2019 - Data da fixação da Placa no local.

NA 2ª ETAPA: CICLO REUNIÕES COMUNITÁRIAS

- 1ª - Discussão de Formas de Participação e Decisões Coletivas 04/ maio/ 2019
- 2ª - Oficina sobre Segurança Fundiária e Por que Regularizar? 18/ maio/ 2019
- 3ª - Travessia para Identificar Áreas de Usos Coletivos e Privativos 01/ junho/ 2019
- 4ª - Uso e Ocupação, Conservação e Convivência das Edificações e Espaços Coletivos para compor Regras do Condomínio 13/ junho/ 2019
- 5ª - Finalização: Resultados das Atividades e Perspectivas do Projeto | Rodada de Conversas - Possibilidades e Encaminhamentos 26/ junho/ 2019

- Fim do Contrato CAU em 28 de junho de 2019.
- Continuação e acompanhamento voluntário de profissionais a partir de julho de 2019 – encaminhamentos e consultas a órgãos.

RESULTADOS AFERIDOS

Alguns dados apurados nas entrevistas - Perfil social dos moradores da Chácara do Catumbi:

Renda: (Até 1 S.M – 2 famílias |De 1 S.M. até 3 S.M. – 10 famílias |De 3 S.M. até 5 S.M. – 2 famílias |De 5 S.M. até 6 S.M. – 5 famílias).

Naturalidade: (Estado do RJ - 75% |Outros estados 25%).

Estado civil: (Solteiros 41% | Casados 47% | Viúvos 12%) Moram juntos: 32% do total das 19 famílias).

Relação de trabalho: (Carteira Assinada 25% | Autônomo 28 % | Aposentado/Pensionista 13% | Sem carteira formal 6%) Desempregado 6% | Não trabalham 22%).

Alguns resultados da demanda dos moradores apuradas no processo participativo: Os maiores desafios para o cuidado da área foram: 1. Divisão de despesas; 2. Falta de cuidado e zelo pelo o que é coletivo; 3. Dificuldade em fazer melhorias, pois nem todos demonstram interesse; 4. Falta de união entre os moradores; 5. Convivência difícil.

Quanto ao uso dos espaços comuns foi relatado que as demandas são: 1. No espaço de lazer – uso para festas, cultos religiosos, reunião para assistir jogos e estacionamento de carros e motos; alguns moradores não utilizam o espaço; há a preocupação do espaço ser

invadido; 2. Aproveitar o espaço denominado “quadrado” para fazer uma pracinha com brinquedos, bancos e mesas; ter aparelhos de ginástica para a terceira idade; pode ter um projeto social que desenvolva atividades para crianças. 3. Propostas de construção de banheiros coletivos e cobertura, construção de churrasqueira para uso coletivo e organizado.

Impactos Alcançados & Possibilidades

Os rumos e a relevância da Assistência Técnica no Projeto Chácara do Catumbi

O projeto Chácara do Catumbi foi realizado em convênio de repasse de recursos do CAU/RJ para promover a sua missão de fortalecer o acesso da ‘ARQUITETURA E URBANISMO PARA TODOS’. As realizações das ações do projeto tiveram relevância quanto às inovações propostas na atuação em ATHIS, com foco ao que se deveria ser atendido no Edital 001/2018 - CAU/RJ que previam mobilização comunitária e projeto participativo, compreendendo projetos de desenho urbano, pesquisa, identificação de patologias construtivas.

O CAU/BR entende a ‘Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social um direito fundamental do cidadão, assim como saúde e educação, tratando da qualidade de vida da população, não apenas em sua residência, mas na cidade como um todo’, conforme afirmava o arquiteto e urbanista Clóvis Ingelfritz, criador do primeiro programa de Assistência Técnica, em Porto Alegre, e autor da Lei de Assistência Técnica (Lei Nº 11.888/2008). O princípio fundamental dos programas de assistência técnica é a universalização do acesso aos serviços de Arquitetura e Urbanismo e para estimular todos os CAU/UF, desde 2017, devem dedicar 2% de seu orçamento para apoiar estas ações.

Consideramos ainda que esse projeto deve contribuir para a discussão técnica e tem caráter inédito quanto à assessoria técnica de arquitetos e urbanistas aos moradores envolvidos para formação de condomínios especiais, também nos levantamentos de demandas técnicas desses em favelas cariocas. Este ainda buscou parcerias institucionais (universidades, entidades e outras) visando potencializar as ações, otimizar os recursos aplicados, multiplicar as experiências aplicadas de usucapião coletiva e fomentar a discussão sobre

a universalização de serviços complementares de assistência técnica aos moradores.

O ‘Projeto Chácara do Catumbi’ trabalhou as ações participativas derivadas do processo de regularização fundiária visando à efetivação também de uma regularização urbanística complementar ao obtido na certidão de RGI pelos moradores, por fim das atividades realizadas embora ainda não tenhamos chegado a propostas efetivas nas melhorias habitacionais, arquitetônicas, paisagísticas e urbanísticas, individualizadas e coletivas que foram identificadas, as atividades certamente indicaram os próximos passos e ações a curto, médio e longo prazo em novos projetos de ATHIS.

Considerações para as Reflexões ***Do 27º Congresso Mundial de Arquitetos - UIA 2021 RIO***

Esperamos estar contribuindo para o tema central ‘TODOS OS MUNDOS. UM SÓ MUNDO’ e as discussões dos desafios mundiais no enfrentamento no campo das vulnerabilidades e desigualdades urbanas, que busca atender aos contingentes de pessoas que vivem em condições precárias em favelas, em unidades habitacionais produzidas por autoconstrução.

Foi reforçada neste Projeto a prática profissional do arquiteto e urbanista, na ressignificação de seu papel social e cultural, como atividade profissional que busca responder à possibilidade de crise atual, contribuindo a expansão do campo de atuação do arquiteto e urbanista.

Referências

1. ASSISTÊNCIA TÉCNICA PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, Matéria disponível em em site: <https://caubr.gov.br/athis-2/> consulta em 21/12/2019 as 14:30
2. LEI DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA (Lei Nº 11.888/2008) Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/11888.htm
3. “ARQUITETURA PARA TODOS” – Experiências em ATHIS do CAU/BR Disponível em: <https://www.caubr.gov.br/cba/> & <https://www.caubr.gov.br/cba/apoio-a-athis-rj/>
4. ASSISTÊNCIA TÉCNICA E O DIREITO À CIDADE (FNA) Livro - Disponível em: <http://www.fna.org.br/wp-content/uploads/2016/06/LivroAT-Internet.pdf>
5. EXPERIÊNCIAS ATHIS Plataforma Colaborativa: Disponível em: <https://www.athis.org.br/experiencias/>