

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA VILA RESIDENCIAL-UFRJ: OBSERVAÇÕES SOBRE UMA EXPERIÊNCIA

Maria Julieta Nunes de Souza
IPPUR/UFRJ
julieta.nunes@uol.com.br

1. Introdução:

Há cerca de 10 anos atrás, a Vila Residencial da UFRJ, assentamento de baixa renda formado por volta de 400 moradias, situado na Cidade Universitária, consistia em um pacato conjunto de moradias, onde a solidariedade mútua típica das unidades de vizinhança predominava como forma de sociabilidade. De lá aos dias de hoje, esta aprazível localidade, tem vivido grandes transformações devidas, em parte, à instalação de processo de regularização fundiária, direito garantido aos seus moradores em 2006, em combinação com a forte demanda por alojamento gerada por transformações no sistema de ingresso das universidades federais. O exame deste caso, como se percebe, parece envolver processos universais e outros bastante singulares, o que não difere dos demais assentamentos ditos precários da cidade, o que torna este conjunto objeto de observação privilegiado para explicitar processos decorrentes de ações de regularização fundiária em assentamentos precários da cidade.

Considerando os esforços empreendidos pelo poder público, especialmente da esfera federal a partir da criação do Ministério das Cidades em 2004, no sentido de inserir ocupações de baixa renda não regulamentadas nas plantas cadastrais da cidade, tendo como corolário a instituição de instrumentos novos incluídos no Estatuto da Cidade e na Lei Federal 11.977/2011 (que cria MCMV), o texto a seguir pretende evidenciar aspectos particulares a esta experiência, com que agentes do poder público, movimentos sociais e seus aliados estão se deparando, em se tratando de processos de regularização fundiária em assentamentos precários. Acompanhando a aplicação de ações semelhantes que ocorrem em vários assentamentos da cidade do Rio de Janeiro no momento, julgamos que o caso aqui focalizado – a Vila Residencial da UFRJ – a par das especificidades, que para maior clareza serão evidenciadas, replique situações encontradas em outras partes da cidade¹.

O texto a seguir pretende abordar caminhos e descaminhos vividos pelos moradores deste assentamento, tendo como centro as melhorias urbanísticas e o processo de regularização fundiária no local a partir de meados dos anos 2005.

2. Antecedentes da regularização fundiária:

A Vila Residencial da UFRJ situa-se em fim-de-linha da via de acesso ao estacionamento que serve ao prédio que abriga a Reitoria, como mostra a figura situada no fim deste texto. Esta ocupação não ocorreu espontaneamente, mas resultou da ‘sobra’ de unidades residenciais e canteiro de obras de apoio aos trabalhadores da Ponte Rio-Niterói, em fins dos anos 70. Com a conclusão das obras, foi proposta pelo então Reitor a transferência de pequenos contingentes de moradores remanescentes da época do aterro das oito ilhotas que formaram a Ilha ocupada pela Cidade Universitária, dispersos pelo território. Ao longo dos anos, parte considerável deste assentamento recebeu contingente de funcionários da UFRJ², tornando-o conhecido como ‘Vila dos Funcionários’.

A Vila Residencial, como ademais a própria Cidade Universitária, assenta-se em ‘área de marinha e acrescido de marinha’, portanto área da União. A ocupação pela UFRJ é regida por Aforamento, sendo os assuntos fundiários operados pela Secretaria Regional do Patrimônio da União – SPU/RJ.

O conflito entre os moradores da Vila Residencial e a Reitoria expressou-se, por um bom tempo, na ameaça de remoção para Conjunto Residencial da CEHAB³, que nunca se concretizou. A intolerância à presença da Vila na Cidade Universitária naquele momento em que o país estava mergulhado na ditadura militar, parece originar-se na estranheza com o uso residencial no espaço da ordem, especialmente em se tratando de moradores de renda média e baixa. Percebe-se, entretanto, que naquele momento a reitoria tratou o assunto ambigualmente, com severidade quando por impunha a impossibilidade de permanecerem ali, mas com parcimônia ao conceder a ocupação de casas para servidores que lhe serviam diretamente. Esta história não difere muito daquelas levantadas nas pesquisas de Silva (2004:cap) sobre as muitas ocupações com proveito e consentimento por parte de autoridades públicas.

Levantamento de moradores datado de 2006 apontou a presença de 1.300 pessoas, abrigadas em 415 domicílios. As moradias distribuem-se por 15 vias formando 15 quadras, que estruturam lotes de dimensões e forma relativamente regulares, que na origem correspondiam cada qual a um domicílio. Ao longo do tempo, os domicílios desdobraram-se horizontal e

verticalmente, resultando em edificações de no máximo três andares e por vezes mais de um domicílio, sendo dois ‘pavimentos cheios’ coroados por laje destinada a atividades de lazer, como ao gosto carioca.

Até o ano de 2011, os moradores da Vila Residencial não contavam com abastecimento regular de água e esgotos, e recolhimento de águas pluviais, situação que em combinação com o efeito de ‘retorno de maré’ e o calçamento incipiente das vias, ocasionava fortes inundações das moradias nas épocas das chuvas, e decorriam na proliferação de vetores, provocando verminoses, alergias e outras enfermidades aos moradores. A ocupação assemelhava-se às áreas faveladas da cidade, desencorajando o ingresso de estranhos.

A partir de meados dos anos 90, os moradores pouco a pouco organizam sua luta pela permanência e melhorias no local e ganham novos e importantes aliados. Professores da faculdade de Enfermagem e da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo ‘descobrem’ nesta vizinhança uma ilustração da situação da favela, e iniciam um trabalho sistemático de apoio aos moradores, dirigido para dentro da instituição – nos esforços pelo reconhecimento da legitimidade da ocupação junto aos órgãos decisórios - e para fora, auxiliando no conhecimento pela comunidade acadêmica da Vila Residencial. Para os moradores, estes docentes apoiam no atendimento à saúde e na preparação de projetos de melhorias paisagísticas e urbanísticas⁴.

Em 2006, assume um novo Reitor comprometido com as causas democráticas e o trabalho cresceu e rendeu frutos, apoiado na instituição de um amplo Programa de Extensão Universitária. A partir de então, o trabalho atraiu interesse de várias Unidades da UFRJ, contando naquele momento com reforço de alunos beneficiados com bolsas de extensão acadêmica. Formou-se o Programa de Inclusão Social – Vila Residencial UFRJ - o maior programa de extensão ativo na UFRJ, tendo como componente o Projeto de Inclusão Urbana – que passa a auxiliar os moradores organizados em torno à Associação de Moradores da Vila Residencial – Amavila no pleito por melhorias urbanísticas, saneamento básico, calçamento de vias e regularização fundiária para assegurar a definitiva permanência na área.

Estimulados pelos novos instrumentos instituídos pelo Estatuto da Cidade e pelos esforços empreendidos na formulação de uma Política Nacional de Regularização Fundiária Sustentável para assentamentos precários pelo recém implantado Ministério das Cidades, moradores com apoio de docentes iniciaram as primeiras providências no sentido de estruturar os dados necessários para instruir o processo. Em 2006 o trabalho beneficiou-se do Programa

Papel Passado, obtendo recursos para os levantamentos requeridos, realizados nos anos subsequentes⁵. O levantamento sócio-econômico foi organizado pela Amavila e conduzido por moradores selecionados, resultando na atualização da estatística básica de moradores e imóveis. Os recursos do Papel Passado viabilizaram ainda a contratação de serviços topográficos requeridos⁶. Enquanto isso, com o decisivo apoio de moradores, bolsistas efetuaram o levantamento das moradias, uma a uma⁷ e era formulado o Memorial Descritivo contendo informações completas sobre a história, a situação física e ambiental, e as estatísticas básicas.

Ainda no ano de 2006, a administração central da UFRJ, através do CONSUNI, aprovou a regularização fundiária solicitada por moradores, encabeçada por docentes comprometidos com a Vila, conferindo maior legitimidade ao processo que estava sendo conduzido.

A nova institucionalidade assim adquirida, derivou na conquista de importantes apoios, sendo o mais decisivo para a melhoria das condições deste assentamento, a vinculação ao Projeto de Despoluição do Canal do Cunha, que ocorria naquele momento. Melhorias na Vila Residencial foram negociadas como contrapartida à contribuição da UFRJ, que consistiu no acolhimento do lodo retirado deste Canal, depositado em área da Cidade Universitária. Esta negociação rendeu para a Vila, a implantação de saneamento básico - água, esgoto e recolhimento de águas pluviais - reduzindo o problema crônico de inundações, além do calçamento de vias e passeios públicos, com grande efeito de melhoria paisagística e ordenamento do espaço público, passando o assentamento a aspecto ambiental mais agradável. No escopo de ações foi incluído projeto paisagístico da Praça central, que recebeu arborização e mobiliário adequado. O ônibus de circulação interna na Cidade Universitária passou a inscrever na placa frontal a direção 'Vila Residencial', ato de grande significado para os moradores⁸.

3. Efeitos das melhorias na Vila:

Sem oposição de nenhuma das partes interessadas, ao contrário contando com consentimento da Reitoria, Prefeitura da Cidade Universitária, Parque Tecnológico, Programas de Extensão e de Moradores, reunidos os quesitos exigidos para dar início à regularização fundiária, a documentação foi entregue à Secretaria Regional do Patrimônio da União em 2010, onde permaneceu sem desdobramentos por mais de dois anos, até que assumiu o cargo de coordenação uma técnica altamente comprometida com causas populares, com longa trajetória

nas lutas de moradores de favelas do Rio de Janeiro, um significativo apoio à retomada do processo.

Entretanto, os três anos que separam estes dois momentos foram marcados por fortes transformações. As melhorias urbanísticas realizadas transformaram o assentamento em importante alternativa de moradia, evidenciando a valorização de sua excelente localização na cidade e das condições aprazíveis e de segurança até o momento assegurada. As melhorias geraram forte demanda pelas moradias, e a perspectiva da regularização fundiária significou requisito fundamental para a segurança de permanência e investimentos.

Seis anos após a contagem de 2006, a atualização realizada em 2012 por ocasião da retomada da regularização fundiária, acusou um acréscimo de 100 pessoas e 40 domicílios respectivamente⁹, quase nada comparável ao acréscimo de 649 pessoas verificado entre 2012 e 2014 (!), surpreendendo a acentuada transformação dos imóveis e da paisagem em geral neste período.

4. CDRU ou CUEM: oposições entre moradores

A retomada do processo de regularização fundiária da Vila ocorreu em momento de novo fôlego, trazido pela instituição da Lei Federal Nº 11.977 em 2011. De fato, como avaliam vários autores, o Estatuto da Cidade e as MP 292/2006 e a Lei 11.481/2007¹⁰ não foram suficientes para efetivar as ações de regularização fundiária seja de áreas públicas ou privadas. As muitas experiências de aplicação dos instrumentos disponíveis, mesmo em se tratando de casos emblemáticos e com garantida ‘vontade política’ como o PAC- Rocinha e Manguinhos, não chegaram a termo, mostrando a ineficácia possivelmente pelo distanciamento das exigências com as situações reais encontradas em ‘campo’, calcadas em preconceitos apoiados na tradição patrimonialista de nossa legislação e do poder judiciário. As simplificações de processos pela instituição dos dispositivos ‘demarcação urbanística’ e a ‘legitimação da posse’ introduzidos na Lei mencionada, parecem consistir em significativos avanços.

Na retomada do processo na Vila Residencial, preferiu-se dar continuidade aos procedimentos instaurados anteriormente, optando-se pela Concessão de Uso para Fins de Moradia – CUEM, nas condições estabelecidas no Estatuto da Cidade e Concessão do Direito Real de Uso – CDRU para moradores que não se enquadravam nas exigências impostas para beneficiários da CUEM. No caso da Vila Residencial, as principais desconformidades recaíam na faixa

salarial, dado que a renda de muitos moradores excedia o limite dos 5 salários mínimos estabelecido para CUEM, e o tempo de permanência na moradia, fixado no Estatuto da Cidade em 5 anos antes da data de sua promulgação, em 2001. Neste local de ocupação relativamente recente, alguns moradores chegados mais recentemente descumpriam o quesito.

A divisão CDRU- CUEM descontentou fortemente algumas lideranças dos moradores, que se indispuseram com os rumos do processo, exigindo o mesmo título – CUEM - para todos. Foram realizadas várias assembleias de moradores para debater a importância de garantir a integridade do instrumento e o direito à moradia para os mais pobres e da impossibilidade real em conceder CUEM para moradores de faixa de renda mais elevada, e demonstrar que o emprego da CDRU em lugar da CUEM, não se limitava à Vila Residencial, mas estava sendo enfrentado em toda a cidade. Grande parte dos moradores convenceu-se, porém o fracionamento do movimento reforçou tendência iniciada em momento anterior, quando na disputa pela direção da Amavila. As lideranças oponentes ao processo – antigos e respeitados moradores, inclusive por serem servidores da UFRJ- iniciaram campanha ostensiva contra a regularização fundiária nas duas direções.

Problemas também pelo lado da SPU: a CDRU consiste em antigo instrumento com aplicação conhecida e consolidada e que agora estava sendo ‘adaptado’ para aplicação em regularização de assentamentos precários. O novo emprego levantou vários embaraços pouco compreendidos pelo corpo técnico, como por exemplo, o cálculo do ônus implicado na aplicação deste instrumento, não poderia basear-se na mesma memória de cálculo que servia aos empresários beneficiários do instrumento, para exploração comercial ou industrial, uso do instrumento mais comum até então. O debate sobre a ‘onerosidade’ da SPU se estende até o momento, tendo paralisado o processo, saindo da Regional Rio de Janeiro sendo introduzido nas esferas da SPU em Brasília, sem resultado.

Outro problema emergiu: a regularização fundiária da Vila obrigou à revisão do aforamento da própria Ilha pela UFRJ. A pesquisa fundiária descobriu pequenos enganos de Cartório e Registro de Imóveis desta área que na origem, contem remanescentes de antigas propriedades nas oito ilhotas que a conformam, cujo histórico foi negligenciado no momento do registro. Estes detalhes foram levantados, desconhecendo os 60 anos de ocupação pela UFRJ e desconsiderando não ter havido em nenhum momento manifestação destes antigos proprietários. Além disso, foram apurados equívocos quanto ao território abrangido pelos Cartórios de Registros de Imóveis, envolvidos no aforamento, dado que parte das ilhas estaria

sujeita a Cartórios diferentes. Resumidamente, após anos de esforços na regularização fundiária da Vila, havíamos retrocedido, não apenas não avançamos no direito aos moradores, como recuamos no direito à ocupação pela própria UFRJ.

Estas indefinições levaram à paralisação ‘real’ do processo, em contraste com a elevada dinâmica de circulação dos processos entre as esferas decisórias institucionais.

5. Novos ares na Vila:

Enquanto isso, a Vila Residencial parece desconhecer as contradições e passa por radical processo de transformação. Nos últimos dois anos, a garantia de permanência das moradias dada pelo regularização fundiária em curso, refletiu-se no aumento do valor das moradias, levando parte dos antigos moradores – os mais pobres – comercializá-las. Um fato novo ocorre, de motivação externa e caráter nacional, singular ao caso examinado: a mudança nas formas de seleção e ingresso ao ensino superior definido pelo MEC a partir do ano de 2009 pelo Exame Nacional de Ensino Médio, com repercussões para a UFRJ a partir de 2013, quando aderiu ao sistema Sistema de Seleção Unificada - SiSU¹¹, permitindo que candidatos brasileiros originados de qualquer unidade da federação venham a disputar vagas nas UFRJ.

A chegada massiva de estudantes não domiciliados no Rio de Janeiro originou forte demanda por moradias sem encontrar correspondência no Alojamento Estudantil, única opção existente na Cidade Universitária. A demanda dirigiu-se, então, para a Vila Residencial, que atende com qualidade e de modo generoso, vários quesitos: trata-se de local seguro, agradável, nas cercanias do local de estudos, que dependendo do caso, pode até ser acessado a pé ou de bicicleta, com oferta de alimentação e, ao mesmo tempo, articulado à temida mas desejada, metrópole carioca.

Não demorou muito a ‘projetos empresariais’ perceberem as oportunidades nascentes e interessarem-se pela área. Estas buscas elevaram ainda mais o valor da terra, que passou a ser intensamente disputada, realimentando o ciclo de valorização continuada. Numerosas casas foram vendidas a preços módicos por antigos moradores, na sua maioria os mais pobres, por meio de contratos de compra-e-venda de ‘papeleria’ a especuladores, ligados ou não ao meio acadêmico. Outras tantas, por iniciativas de moradores foram convertidas em ‘moradias de ocasião’, oferecendo vagas a demandantes, passando a significar nova fonte de recursos para a renda familiar.

Para se ter uma ideia de proporções, basta considerar o expressivo número de 649 vagas oferecidas em residências ou ‘repúblicas’, levantadas em maio de 2014, sendo que apenas uma edificação abrigaria 40 vagas! Parece fácil perceber que o impulso na captura destas demandas tem levado à intensificação das ocupações até a exaustão, mediante a multiplicação de domicílios (com criação de novos), a derivação de cômodos dentro do mesmo domicílio e, por conseguinte, a tendência à expansão horizontal da edificação – tomando o lote por inteiro – e vertical, tendo sido localizada certa edificação em vias de fechar o terceiro andar, até então nas moradias da Vila, destinado à área de lazer, com novos quartos para aluguel.

Estes números falam por si só sobre os impactos gerados na vizinhança pelo acréscimo de 46% do número de pessoas, com a substituição de antigos moradores por jovens originados de todas as partes do país.

6. Formas de moradias de aluguel na Vila Residencial UFRJ

Foi realizado um levantamento bastante superficial, baseado em pergunta direta aos responsáveis pelas ‘Repúblicas’. Esta consulta, entretanto, mostrou razoável grau de diversidade na oferta de meios de hospedagem a estudantes, sendo identificadas as seguintes formas¹²:

- Repúblicas: domicílios em que os moradores abandonam a residência, alugados por conjuntos de estudantes, que arcam de modo compartilhado com as despesas e as tarefas de manutenção;
- Hospedarias: domicílios, na maioria casas em lotes de ocupação uniresidencial, que oferecem vagas em quartos (com banheiros compartilhados) ou suítes (com uma ou duas vagas, para cada banheiro); nesse caso, há um ‘administrador’, que pode habitar uma das unidades ou morar em outro local, como mais frequente;
- Unidades de aluguel: cômodos ou vagas em cômodos alugados em domicílios que continuam sendo habitados por seus moradores. A moradia fica compartilhada com inquilinos, sendo banheiro e cozinha comuns.

Do ponto de vista da regularização fundiária, estes formatos em muito diferem. Os dois primeiros ferem essencialmente os princípios que inspiram a política instituída que visa garantir o ‘direito de moradia’ a brasileiros que solucionaram suas necessidades de abrigo por conta própria, com ou sem ajuda de terceiros, mas fora do mercado, sendo, portanto,

indissociada de um conteúdo ético na origem. A passagem da declaração do ‘direito à moradia’ para a realidade sensível a embebe em práticas, que forçam ao afastamento desse compromisso de origem e nos desafia a responder em que condições é possível numa sociedade de mercado, manter o princípio ético inalterado?

O terceiro modo implica a permanência dos moradores nas moradias pelas quais foram beneficiados, utilizando-as para geração de renda excedente. Embora a finalidade principal da regularização fundiária seja a de garantir o usufruto direto do bem e não aquele gerado por sua comercialização, esta modalidade poderia ser encarada como um mecanismo de geração de renda, sem contrariar o princípio, na sua essência. De fato, este ‘outro’ que está sendo abrigado pode ser entendido como ‘família convivente’, enquadrado no ‘déficit habitacional’, realidade que por muito tempo ainda permanecerá, em que pesem os esforços, nem sempre bem sucedidos, da recente política de construção de moradias do Programa MCMV, a princípio voltado a suprir estas necessidades.

Pesquisa sobre os ‘empreendedores’ mostrou serem frequentadores da Cidade Universitária, que, com sagacidade perceberam o potencial transformado pelas intervenções de melhoramento daquele pacato conjunto de moradias, abrigar funções mais nobres e produtivas, passando a servir como hospedaria para a demanda nascente. Inúmeros relatos de ex-moradores e dos próprios mostram como se apressaram em oferecer a moradores carentes a oportunidade de compra dos imóveis recebendo respostas positivas. Alguns deste chegaram a buscar informações junto à AMA-Vila e aos coordenadores do projeto, sobre a garantia de sua compra frente ao processo de regularização fundiária e, esclarecidos das condições impostas pela normativa que ampara o direito à moradia, resolveram assumir os riscos.

A maioria dos imóveis adquiridos foi reformada e expandida, ampliando a capacidade de abrigar vagas. Questionados sobre a operação realizada, os mais espertos alegam estar cumprindo uma ‘função social’ ao prover a oportunidade de moradias a estudantes carentes, já que a Universidade não tem condições de suprir. Com este argumento, inclusive, tem convencido os estudantes temerosos de perder seu abrigo, no caso de uma intervenção mais vigorosa por parte da universidade, de lutar para a afirmação deste ‘trabalho social’, utilizando-os como escudo para se proteger.

Os moradores da Vila assistem com desconfiança as mudanças nos costumes locais com a chegada da nova vizinhança, quase toda formada por jovens, e se dividem entre temer o crescimento irrestrito e aceitá-lo, na possibilidade deles próprios seguirem os passos dos

antigos vizinhos. Antigas lideranças de moradores, que como mencionado, antes se opunham à concessão de CDRU, passam agora a defendê-la como instrumento único na regularização fundiária, com base na afirmação do direito de moradores comercializarem suas moradias sem amarras.

O comércio local embora discreto e cuidadoso em suas opiniões, parece não reclamar. A pesquisa ainda não chegou a definir quantidades, mas aparece ‘a olhos vistos’ o efeito do acréscimo de novos moradores na ampliação da demanda por produtos e serviços em geral.

A AMA-Vila tem tentado o apoio da administração central e Prefeitura da UFRJ no sentido de conter abusos, controlar a ‘invasão’ de estudantes e contornar os inúmeros (e novos) conflitos surgidos com essas transformações.

Além do movimento de empresários mencionado, outro movimento surgiu nesse ínterim, tornando mais complexos os conflitos internos: a organização dos estudantes ‘inquilinos’, que oscilam entre duas direções. Por um lado, pleiteiam melhorias nas condições de hospedagem, na garantia de limpeza e higiene dos locais e na fixação do valor das taxas cobradas, que pela falta de regulamentação, flutuam ao sabor do ‘mercado’. Por outro lado, temendo a perda de seu abrigo, tendem a defender ‘empresários’, na compreensão de ‘ruim com eles, pior sem eles’. A maioria, chegada quando a situação já estava estabelecida, não alcança compreender a exploração ou resigna-se na falta de alternativa.

A situação imprevista surpreendeu a administração da universidade, que tenta agir, antes de mais nada, em defesa em defesa dos estudantes, impondo limites aos abusos praticados, buscando negociar com os interessados – AMA-Vila, moradores, empresários e estudantes – os termos de uma normativa estabelecendo condições mínimas de habitabilidade para garantia do bem-estar de moradores e estudantes. Estas certamente irão implicar na redução das quantidades praticadas (números de vagas oferecidas, número de sanitários existentes, áreas de uso comum, adequadas ao número de hóspedes) e do lucro auferido por empresários.

7. Particular e geral da Vila Residencial

Para garantir alguma possibilidade de generalização, sem o quê a pesquisa perde em capacidade de expressar compreensões sobre a realidade, é preciso que o ‘caso observado’ cumpra o papel, minimamente, daquilo que Bourdieu (2000:p.32) enunciou como ‘um particular do possível’. Cumpre assim, antes de mais nada, refletir sobre o singular e o possível no exemplo focado.

No caso da Vila o particular reside, em primeiro lugar, em inserir-se na Cidade Universitária, espaço voltado a abrigar edificações e atividades que visam a produção do conhecimento contendo, por isso, arquitetura bastante singular, que se pretende coerente com este papel. Ao que se sabe, os *campi* costumam ser espaços exclusivos e projetados a partir de receituário específico. Na sua versão mais radical, o uso residencial não é admitido ou, quando muito, resume-se aos chamados ‘alojamentos universitário’, edificações ou pequenos conjuntos habitacionais regulados pela finalidade de abrigar estudantes durante sua estadia na universidade.

A Vila Residencial da UFRJ, entretanto, não se enquadra neste perfil, pois nem todos os moradores mantem vínculo com a universidade e pela ocupação não ter sido planejada como os demais espaços que integram o *campus*¹³. A presença de um conjunto de moradores sem vinculação propriamente acadêmica na Cidade Universitária representou, desde sempre, desconforto para seus dirigentes, por vezes obrigados a lidar com situações muito distantes do universo acadêmico, para as quais não havia regulação estabelecida.

Outra particularidade consiste na responsabilidade da Prefeitura da Cidade Universitária (e não da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro) ter que lidar com o assentamento. O despreparo da instituição para lidar com problemas que fogem à ordem acadêmica é notório, sendo que não conta com esfera similar ao ‘legislativo e judiciário’, e seu ‘poder de polícia’ é muito limitado não dispondo de ‘corporação policial própria’, devendo acionar a ‘da cidade’ quando necessário.

Entretanto, olhando sob outro ângulo, essa idiosincrasia está presente nos demais assentamentos precários da cidade, pois raramente ‘escolhem’ as vizinhanças, incorrendo necessariamente em incômodos e conflitos socioespaciais.

8. Conclusões:

No que se refere às motivações do processo de transformação vivido na Vila, entende-se que respondeu a duas linhas de força. A primeira consistiu na intensa demanda por meios de hospedagem na Cidade Universitária, originado por um dado particular à vida acadêmica: a instituição do ENEM/SiSu. Sobre as perspectivas futuras, o número de estudantes externos tende a crescer exponencialmente, de modo que em poucos anos será impossível garantir o acolhimento desses, mesmo que todas as edificações da Vila voltassem a esse fim.

A segunda linha de força parece ter sido gerada pela melhoria sanitária, paisagística e ambiental da Vila Residencial, não sendo tampouco particular ao exemplo. A transmissão para o preço da terra em forma de valorização imobiliária parece vincular-se à localização na cidade e às externalidades a que o solo (lote) é beneficiado. O favorecimento desses fatores na Cidade Universitária parece ter motivado a forte valorização, o que coloca em dúvida o este repasse em se tratando das áreas periféricas da cidade.

A forte gentrificação que a área experimenta no momento parece decorrer desta valorização imobiliária associada ao grau de pobreza dos moradores e, em menor escala, ao apego ao lugar. Este movimento, que ademais não se limita ao deslocamento de moradores de favelas, sendo inerente aos mecanismos do mercado imobiliário em geral, parece limitar-se ao exemplo em questão, apresentando-se tão mais poderoso quanto for o privilégio locacional da área e o contraste entre o poder aquisitivo de sua população e da população do bairro em que o assentamentos se insere.

Assim, retomando as premissas situadas no início deste texto, julgamos que o grau de complexidade da situação relatada esteja também presente nas 800 favelas da cidade. As várias pesquisas conduzidas no momento de urbanização de favelas tem confirmado como processos e instrumentos adotados para efetivar a regularização fundiária encontram-se desconectados da realidade em que se aplicam, dos quais podemos depreender:

- 1) Os prazos que em média regem os processos de regularização fundiária – certamente superiores a 5 anos – não condizem com a dinâmica de transformação deste lugares, devendo ser considerada, inclusive, a aceleração provocada justamente pela sua aplicação;

O exemplo mostra que mesmo em tratando do processo de regularização fundiária de assentamento de reduzidas dimensões, fora do padrão que costumamos lidar na dita ‘cidade real’, sem oposição, em que todos os envolvidos estão desejosos de sua implementação, a titulação de moradores consiste em processo excessivamente lento, exigindo da parte de operadores exigências burocráticas e respostas para as quais não estão preparados. Como alertado por Alfonsin (2004) em momento anterior à instituição da Lei Federal Nº 11.977/2011, a regularização urbanística é separada da regularização fundiária e sendo a primeira muito mais rápida, termina por provocar impactos de valorização da terra, antes que a titulação seja efetivada, alterando inteiramente as

condições (dados cadastrais etc) do chamado ‘marco zero’, comprometendo o processo como um todo.

2) A ética em que está imerso o ‘direito à moradia’ não encontra correspondência na situação de mercado, que se estrutura ao longo do processo.

A instauração do processo de regularização fundiária, pode provocar como no caso aqui relatado, uma tal transformação, que o trabalho participativo e a consciência sobre o significado da titulação não capazes de resistir à comercialização. O regime de necessidades em que vive boa parte da população moradora em assentamentos carentes opõe-se aos princípios éticos que envolvem a política de regularização fundiária brasileira, baseada na garantia do direito de moradia aquele que não tem onde morar. A proposta do ‘direito à moradia’ e não do ‘direito de propriedade’ nem sempre é compreendida e por vezes, mesmo sendo é abandonada pela urgência. Numa sociedade capitalista como a nossa, que tem nos negócios envolvendo o solo urbano e a cidade tão poderosa fonte de acumulação, é muito difícil manter princípios éticos contra-hegemônicos.

O apego ao lugar, à vizinhança, à construção coletiva da trajetória no lugar, assuntos mencionados com insistência nos relatos de ‘história de vida’ coletados por pesquisadores na Vila (FREIRE:2014) contrasta com a rapidez com que os mesmos moradores descartaram suas moradias na venda aos novos empreendedores.

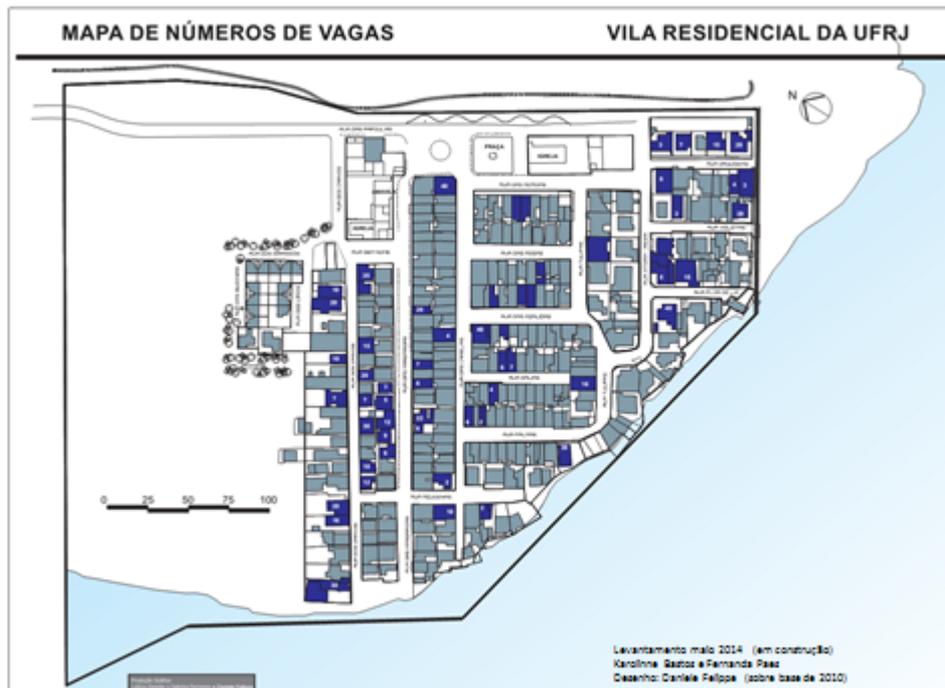
3) A valorização do solo decorrente da instalação de processos de regularização fundiária, em realidade não difere das demais áreas da cidade. É desta forma que atua o capital imobiliário, que age duplamente, desbravando novas oportunidades de ganhos na expansão das fronteiras urbanas e investindo na substituição de parte da população de áreas valorizadas para concretizar investimentos, num movimento que resulta forçosamente em gentrificação, expulsão de antigos moradores com situação financeira não condizente com a valorização das áreas onde habitam¹⁴.

4) Crescem as dúvidas sobre a real vantagem da regularização fundiária para moradores. Moradores de mais baixa renda, pouco a pouco estão se retirando para áreas distantes, os de maior poder aquisitivo permanecem até o momento e constata-se a presença de ‘novos titulares’, situados em faixa de renda bastante superior e pertencentes a estratos culturais de outra qualidade.

Conclusivamente, cabe a pergunta a quem favorece? No caso da Vila residencial, favoreceu aos ‘empresários’, pois compraram imóveis ainda não titulados a preços reduzidos e fazem deles um uso comercial muito lucrativo. Não obstante a situação momentaneamente caótica, a Cidade Universitária também parece ter ganhado, a Vila Residencial transformou-se em bairro aprazível, habitado por estudantes, de condições sanitárias e paisagísticas bastante superiores às originais.

No nosso entender, é preciso separar ‘a cidade’ dos ‘habitantes da cidade’. O ‘urbanismo’ faz esta confusão ao entender que ‘melhorias urbanísticas’ são sinônimos de ‘melhorias para moradores’. Projetos melhoramentos urbanísticos como os propostos para favelas e assentamentos precários da cidade sem a correspondente melhoria das condições de renda da população atingida têm fôlego curto: recuperam as áreas integrando-as à cidade, como prometem, porém os benefícios nem sempre favorecem os moradores originais. Infelizmente, esta não é responsabilidade apenas do ‘projeto urbanístico’, mas depende de condições mais estruturais.

As razões de permanência dos bravos moradores de favelas e assentamento precários e de suas moradias construídas por processos autoorganizados, em áreas valorizadas da cidade do Rio de Janeiro, parece residir exatamente nas condições de precariedade. Essas condições justificam a permanência dos mais pobres, para camadas médias e altas da cidade, enquanto não desperta a atenção dos interesses imobiliários, que desprezam. No momento em que ao ‘ingressar na cidade’, ameaçam usufruir de condições equivalentes às que gozam os bairros da cidade formal, preconceitos são acionados e um estranho questionamento sobre ‘justiça’ e ‘direitos’ parece se impor, colocando em dúvida a legitimidade de permanecerem nestes locais.



Referências Bibliográficas:

Alfonsin, B. 2004. Princípios, bases e desafios de uma Política Nacional de Apoio à Regularização Fundiária Sustentável. In: Alfonsin, B., Fernandes, E. (orgs. e co-autores). Direito à moradia e segurança da posse no Estatuto da Cidade: diretrizes, instrumentos e processos de gestão. Belo Horizonte: Editora Fórum.

Antunes, B.L. 2014. Construção da legislação de regularização fundiária urbana no Brasil: consensos e dissensos. Dissertação de Mestrado apresentada ao IPPUR/UFRJ

Benetti, P. , Nunes, J. 2012. A luta pelo reconhecimento da Vila residencial da UFRJ. In: Revista da FAU- UFRJ: Ateliê Universitário. Ano 2013, nº 3.

Bourdieu, P. 2000. O poder simbólico. 3ª ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil.

Brasil. Lei 11.977, de 07 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas e dá outras providências . Disponível em < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm> acesso: março 2012.

Freire, L.L. 2014. Próximo do saber, longe do progresso. Histórias de uma vila residencial no campus universitário da Ilha do Fundão – RJ. Niterói: Editora da UFF.

Gomes, L.C.M., 2014. A regularização fundiária em áreas públicas e a efetividade do Estatuto da Cidade. Tese de Doutorado apresentada ao IPPUR/UFRJ.

Silva, M.L.P. 2005. Favelas cariocas: 1930-1964. Rio de Janeiro: Contraponto.

Nunes, J. 2006. Espaços da razão e tolerância: o caso da Vila Residencial UFRJ. Anais do XVIII Congresso do Instituto de Arquitetos do Brasil. Salvador

Podzwato, F.S. 2014. Dilemas e entraves da regularização fundiária no Rio de Janeiro: os casos de Acari e Parque Alegria. Dissertação de Mestrado apresentada ao IPPUR/ UFRJ.

Universidade Federal do Rio de Janeiro. Benetti, P. , Souza, M.J. 2010. Memorial descritivo da regularização fundiária da Vila Residencial – UFRJ.

¹ Há , no momento, significativas intervenções de regularização fundiária sendo empreendidas em favelas da cidade tais como a Rocinha, Manguinhos e Colônia Juliano Moreira, Acari, acompanhadas por pesquisadores, como por exemplo Podzwato, F.S. (2014).

² Relatos de moradores mostram que, em décadas passadas, motoristas, vigilantes e outros servidores vieram a ocupar moradias com consentimento da Reitoria em atenção a pedidos.

³ Segundo relatos de moradores, trata-se do Conjunto Chifre de Boi, que, para a satisfação de alguns moradores da Vila, teria sido ocupado involuntariamente, impedindo sua transferência para o local.

⁴ Mesmo antes da instituição de Projeto de Extensão Universitária, professores das Faculdades de Enfermagem e Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, juntamente com alunos voluntários, passaram a atuar em benefício a moradores da Vila.

⁵ Os recursos do Papel Passado viabilizaram o levantamento topográfico e o levantamento sócio-econômico dos moradores. Paralelamente a estes, foi realizado por bolsistas da FAU o levantamento de cada uma das moradias existentes na Vila.

⁶ Consiste em amarrações da gleba ocupada pelas moradias da Vila na topografia da Cidade Universitária, assim como o reconhecimento topográfico da ocupação por quarteirão.

⁷ Realizada de modo para cada morador (postulante a titulação) foi atribuída uma Ficha de Levantamento contendo fotos das fachadas da edificação onde se localizava o domicílio, desenhos de sua localização na quadra, plantas baixas de cada pavimento do domicílio e referências básicas de moradores e dos vizinhos confrontantes do lote.

⁸ Nesses anos, espantava o desconhecimento da existência da Vila pelos usuários da Cidade Universitária. Estudantes e professores e funcionários, cotidianos frequentadores da Ilha do Fundão desconheciam sua existência.

⁹ Ressalta-se que da ocupação inicial à contagem de 2.006, portanto 20 anos, a Vila havia crescido menos do que no período citado de 6 anos

¹⁰ Ambas tratam da viabilização e simplificação de dispositivos de regularização fundiária em áreas da União.

¹¹ Trata-se do Sistema de Seleção Unificada, permitindo que alunos brasileiros independentemente da origem, possam disputar vagas em Universidades Públicas em igualdade de condições com os demais.

¹² Esta classificação resultou da compreensão dos processos existentes pela equipe de pesquisa e diferem das auto-denominações de empresários e moradores sobre as mesmas, que na sua maioria apelam para o nome fantasia 'República' para anunciar seu 'produto', tendo em vista o significado democrático e a atratividade dessa denominação conhecida por estudantes.

¹³ A UFRJ não é a única a manter uma Vila Residencial desse tipo, havendo outros exemplos em campi de Universidades Federais brasileiras.

¹⁴ Outra estratégia conhecida é a poderoso investimento propagandístico, que cria moda e modos de vida particulares, apoiando esta expulsão na disputa com demanda de novos moradores condizentes com o lugar. A mídia participa ativamente destes mecanismos.