

# VILA RESIDENCIAL DA UFRJ. CAMINHOS E DESCAMINHOS NA LUTA PELA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À CIDADE.

---

*Roselea Barbosa*

## **RESUMO:**

O presente artigo tem como objetivo analisar, o contexto histórico e político da ocupação da Vila Residencial da UFRJ (Universidade Federal do Rio de Janeiro), o processo de ocupação coadunado com a criação da Universidade do Brasil (atual UFRJ) e a construção da Ponte-Rio Niterói, bem como a luta pelo direito à cidade de seus moradores. Abarcaremos o histórico da ocupação, bem como as políticas públicas e suas conjunturas. A partir dos anseios dos próprios moradores, uma proposta coletiva que vise o diálogo entre as partes envolvidas, como a criação de um Fórum, será sugerida como possibilidade de uma gestão democrática do território, sendo este um dos pilares essenciais do direito à cidade.

**Palavras chaves:** *Regularização Fundiária; Direito à Cidade; Vila Residencial.*

**ABSTRACT:** This article aims to analyze the historical and political context of the occupation of the UFRJ Residential Village (Federal University of Rio de Janeiro), the occupation process in tandem with the creation of the University of Brazil (UFRJ) and the construction of the Bridge - Rio Niterói, as well as the struggle for the right to the city of its residents. We will cover the history of the occupation, as well as public policies and their conjunctures. Based on the wishes of the residents themselves, a collective proposal aimed at the dialogue between the parties involved, such as the creation of a Forum, will be suggested as a possibility for a democratic territorial management, which is one of the essential pillars of the right to the city.

**Words keys:** *Land regularization; Straight the City; Vila Residencial*

## INTRODUÇÃO:

Nas últimas décadas, o Rio de Janeiro apostou em vários projetos e programas de regularização fundiária que foram comentados por diversos autores, como exemplos de políticas públicas que tratam do tema no Brasil.

No início da década de 60, no Brasil, nas grandes cidades principalmente, Rio e São Paulo, os assentamentos irregulares, precários e consecutivamente seus moradores passaram a ser vistos pela sociedade e o Estado como incômodo para a cidade que estava se estruturando. Dessa forma, o Estado, através das políticas de remoção começa a transferir a população desses assentamentos e favelas para conjuntos habitacionais situados em áreas periféricas, distantes dos grandes centros. Essas políticas, contudo, foram se tornando ineficientes no que se refere ao atendimento das necessidades da população removida, bem como pela falta de recursos para dar prosseguimento aos programas de remoção.

A partir de meados da década de 70, com o fim da ditadura militar, é que começam a surgir programas habitacionais alternativos visando “resgatar a dívida social existente junto às comunidades carentes”. Desde então, tem se avançado bastante no que se refere às políticas públicas na perspectiva de trazer solução para essas fraturas existente no espaço urbano.

No presente artigo, trataremos do caso da Vila Residencial da UFRJ, situada na Ilha do Fundão, fazendo o uso desses novos instrumentos inicia o processo de luta pela regularização fundiária com o intuito de reconhecimento do direito a moradia, garantido constitucionalmente. O presente trabalho está dividido em quatro partes: a primeira contextualizando a Vila Residencial e o processo de ocupação até o atual momento, a segunda falando sobre os programas de políticas públicas, instrumentos e planejamento para aquela localidade, a terceira e última abordará considerações, enquanto propostas preliminares como contributo na construção de soluções para os obstáculos encontrados durante o processo de regularização fundiária. Uma proposta coletiva que vise o diálogo entre as partes envolvidas, como a criação de um Fórum, será sugerida como possibilidade de uma gestão democrática do território, sendo este um dos pilares essenciais do direito à cidade.

## 1 - CONTEXTUALIZAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA VILA RESIDENCIAL

A discussão sobre a construção da Universidade do Brasil atual (Universidade Federal do Rio de Janeiro) começou em 1937, no governo de Getúlio Vargas, decidindo por sua construção com o objetivo de concentrar as unidades dispersas, que aviam se constituído até o momento. Esse assunto transformou-se em questão de Estado e embates ideológicos que foram travados a partir de concepções diferenciadas de locais e estilos arquitetônicos (NUNES, 2006).

Diversos lugares da cidade do Rio de Janeiro foram cogitados para abrigá-la, tais como a Praia Vermelha, a Quinta da Boa Vista, a Esplanada do Castelo, a Lagoa Rodrigo de Freitas, entre outros. Em 1945, a antiga comissão do plano diretor da Universidade do Brasil foi destituída e a responsabilidade transferida para o Departamento Administrativo do Serviço Público - DASP, que criou o Escritório Técnico da Universidade do Brasil - ETUB (NUNES, 2006). Esse departamento ficou responsável pelo planejamento e gestão do arquipélago, composto por nove ilhas que mais tarde se transformaria na cidade universitária.

Através dos arquitetos e engenheiros do ETUB, responsáveis por dar suporte à construção da Cidade Universitária, os antigos moradores das nove ilhas aterradas foram “convidados” para trabalhar na construção do complexo, uma vez que dispunham de conhecimento sobre o local e interesse no trabalho, visando permanecer em seu habitat.



Figura 1: Ilhas aterradas para a construção do Complexo Universitário. Fonte: Memorial descritivo.

## VILA RESIDENCIAL DA UFRJ. CAMINHOS E DESCAMINHOS NA LUTA PELA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À CIDADE.

---

E com o intuito de manter os novos trabalhadores juntos no mesmo local, a primeira vila dos funcionários foi construída na Ilha do Catalão, onde hoje é localizada a prefeitura da Cidade Universitária, a vila dos funcionários da ETUB (LUNA, 2014). Essa vila tinha como objetivo abrigar os operários, engenheiros, técnicos e os arquitetos próximos do local de trabalho. As casas dos engenheiros e arquitetos eram casas amplas, com varanda e garagens. Já os galpões, sem muita estrutura, abrigavam os peões solteiros da obra.

Mais tarde, após o término da obra da ponte Rio-Niterói, com o canteiro de obras desativado, os trabalhadores e suas famílias que moravam na Vila da ETUB (também conhecida como “da guarita”) e os que ainda viviam espalhados pelo campus universitário, foram direcionados aos poucos para esse canteiro dando início, a existência da atual Vila Residencial dos Funcionários da UFRJ. Segundo escreveu Luna (2014), ali se formou uma “pequena cidade”, guarnecida de diversos serviços técnicos, 180 residências familiares e individuais, um refeitório, um mercado, uma escola e uma praça de esportes.

Esse lugar se tornou ponto estratégico para a prefeitura universitária, direcionando seus próprios funcionários que ali não residiam e os moradores das antigas ilhas que estavam dispersos pelo campus em função da construção da cidade universitária.

Para os trabalhadores da UFRJ que ali não residiam, a Vila Residencial representava economia de tempo e dinheiro, morando próximo ao trabalho, uma vez que a universidade não lhes garantia o vale transporte. Já para os moradores das antigas ilhas, o que faltava era o reconhecimento, e ocupar aquele espaço era essencial para a garantia do direito à moradia. É nesse contexto que vai nascer a Vila Residencial dos Funcionários da UFRJ.

Em um primeiro momento, essa ocupação do canteiro desativado foi tolerada, mas com vistas em um remanejamento desses moradores para outras regiões. Contudo, dada a frustração da não concretização da política habitacional da época, que consistia na remoção de assentamentos precários do Rio de Janeiro e suas transferências para Conjunto Residencial da CEHAB, a ocupação foi praticamente oficializada pela Prefeitura da Cidade Universitária, em 1975.

## VILA RESIDENCIAL DA UFRJ. CAMINHOS E DESCAMINHOS NA LUTA PELA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À CIDADE.

---

Segundo relatos de alguns moradores, apresentados no *Memorial descritivo da regularização fundiária da Vila Residencial* (BENETTI, P.; NUNES, J., 2010), documento organizado por professores do curso de Arquitetura e Urbanismo juntamente com o IPPUR /UFRJ, durante a década de 60-70 houve a promessa de transferência dos moradores para o Condomínio Residencial Chifre de Ouro, situado em área próxima, no Complexo do Alemão e Bonsucesso.

A proposta estava inserida no programa habitacional conduzido pela CHISAN/COHAB/BNH, que propunha a erradicação de favelas, especialmente as situadas na Zona Sul da cidade, através da remoção de seus moradores para Conjuntos Habitacionais. No entanto, também conforme relatos de moradores, outras pessoas não pertencentes à Vila e que não estavam inicialmente contempladas, ocuparam o Conjunto antes mesmo que estes pudessem chegar.

Para Nunes (2006), tal fato pode ter direcionado a Prefeitura da Cidade Universitária, vendo frustrada a possibilidade de transferência dos moradores para o Conjunto, e tendo que respondê-los de alguma forma, a “permitir” a ocupação do antigo alojamento do canteiro de obras da Ponte Rio-Niterói, para onde foram direcionados os moradores remanescentes então dispersos na Ilha, hoje chamada de Vila Residencial.

Soma-se a esse contexto, também, a notícia de que a Vila dos Funcionários da ETU, na Ilha do Catalão, seria desativada por conta da obra da Linha Vermelha (projeto que só veio a ser concretizado nos anos 90).

Dentro desse contexto, podemos analisar a Vila Residencial e a luta pelo direito à cidade, como a luta de uma ocupação que foi despojada de seu habitat e/ou que necessitava garantir seu direito à moradia, ainda mais em um local estrategicamente localizado em um sistema de produção que reverbera na indução da explosão-implosão, bem como a condensação-dispersão da cidade (LEFEBVRE, 2001).

## VILA RESIDENCIAL DA UFRJ. CAMINHOS E DESCAMINHOS NA LUTA PELA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À CIDADE.

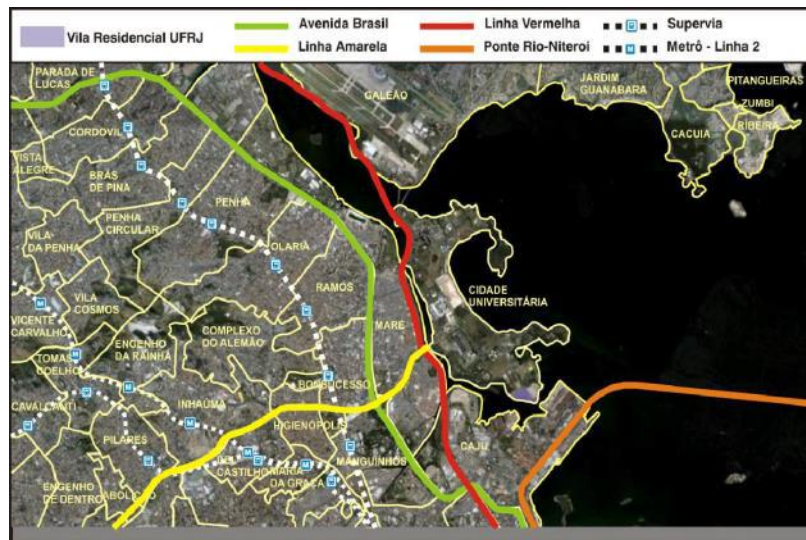


Figura 2: Estrutura viária e bairros adjacentes à Vila Residencial. *Fonte: Memorial descritivo*

A Vila Residencial está situada ao lado da Universidade Federal do Rio de Janeiro, margeada pela Baía de Guanabara, na altura do Canal do Cunha e com entorno imediato aos Bairros da Maré e do Caju e vizinhança mais remota como a Ilha do Governador. Apesar de ser próxima à favela da Maré, é preciso enfatizar que a população local prefere se diferenciar dos vizinhos, inclusive, há conflitos, como bem relata Nunes (2006). Sobre a estrutura viária percebemos que, a região é servida de uma boa malha rodoviária, sendo duas expressas, a linha vermelha e a linha amarela.

Em relação à estrutura interna da Vila Residencial da UFRJ, é composta por mais ou menos 450 moradias, e aproximadamente 3000 moradores em dias atuais, segundo relato da liderança local. Todas as moradias estão distribuídas em 18 ruas, ocupando uma área de aproximadamente 180 mil m<sup>2</sup>, em área sobre aterro remanescente da Ilha de Sapucaia, tendo como único acesso a Rua Paulo Emílio Barbosa, que ganha o nome de Rua das Papoulas quando adentra a Vila.

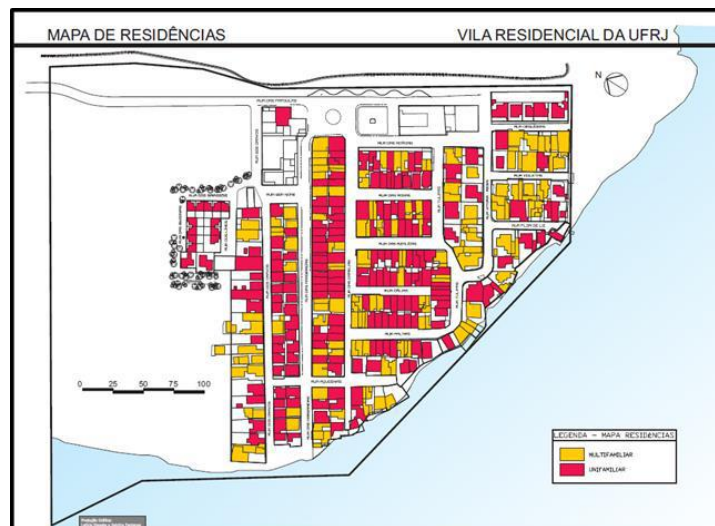


Figura 3: Estrutura interna da Vila Residencial da UFRJ. *Fonte: Memorial descritivo.*

## 1.1 PROCESSO DE OCUPAÇÃO

A partir do traçado urbano da localidade, as ruas seguem o padrão do antigo canteiro de obras da construção da ponte Rio-Niterói, com o predomínio de ruas e quadras regulares. Muitos dos moradores são orientados ainda pelo antigo endereço para se localizarem no espaço, pois demoraram a aceitar o novo endereço. No início dos anos 90 as ruas que eram enumeradas, resquícios do velho canteiro de obras, ganharam nomes de flores. Anos depois, os moradores ainda não entendiam a mudança.

Assim como a nomenclatura das ruas, as casas e seus moradores também passaram por um processo de mudanças. Conforme foram habitadas pelos novos moradores, funcionários da UFRJ, as melhorias e conseqüentemente sua multiplicação, ocorreram paulatinamente. Hoje, todas as casas da Vila são de alvenaria, a exceção de uma que, ainda é de tábua localizada na Rua Tulipas, herança da vila dos operários da ponte Rio-Niterói e pertencente a algum morador antigo.

Nesse processo de transformação, que se seguiu ao longo de mais de trinta anos, os moradores também passaram por um processo de transformação, composto por três fases, tanto na questão quantitativa quanto na qualitativa, do perfil do próprio morador da Vila.

Na primeira fase, que se compreende entre os anos de 1975 a 1988 aproximadamente, os moradores eram, em sua totalidade funcionários da UFRJ e moradores das ilhas aterradas. Naquela época, alguns foram incorporados à instituição. Uma vez lá, direcionavam seus familiares para o mesmo trabalho, isso inclui filhos, sobrinhos e irmãos. Essa dinâmica entre pais e filhos e familiares como funcionários na mesma instituição se seguiu até a mudança da legislação e a exigência de contratação de funcionários públicos, através de concurso público regido pela nova Constituição Federal de 1988.

Nessa mesma época, a relação quantitativa dos moradores ainda permanecia estável, característica que reforçava ainda mais o sentimento de pertencimento daquela gente no local onde vivia. O antigo canteiro de obras passou a ser chamado de “Vila dos funcionários da UFRJ”.

## VILA RESIDENCIAL DA UFRJ. CAMINHOS E DESCAMINHOS NA LUTA PELA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À CIDADE.

---

A segunda fase iniciou-se devido às mudanças ocorridas com a nova Constituição Federal de 1988, que impôs a exigência de processo de seleção rigoroso, mediante realização de concurso público, para preenchimento de vagas nas instituições públicas. Os moradores que não tinham requisitos suficientes para ingressar no serviço público foram obrigados a procurar trabalho fora da Vila, ou criar meios para sobreviver na Vila.

Nesse momento, a relação funcionário/morador começa a perder proporção e poucos foram os que conseguiram entrar na instituição como funcionários, após a nova legislação. Muitos foram embora, outros abriram comércio no local. Houve ainda os que começaram a alugar quartos em suas casas para funcionários e alunos da UFRJ, como meio de subsistência. O vínculo existente com a UFRJ desenhava um novo cenário. A cada Censo Demográfico se identificava um número cada vez maior de moradores desvinculados à instituição.

A respeito do fator quantitativo, ainda na segunda fase, no que se refere à habitação e população, alguns aspectos merecem atenção e fazem parte do cotidiano da comunidade. O matrimônio, segundo alguns dos moradores mais antigos, é um dos fatores que contribuiu bastante para a multiplicação das residências dentro da Vila. Após se casarem e/ou constituírem famílias, os filhos construíram suas casas nos espaços livres no terreno dos pais. Os pais foram “obrigados” a ceder espaço no quintal, dentro de sua própria casa, redesenhando alguns cômodos ou cedendo à laje para novas construções e, assim, abrigando novas famílias.

Com novas famílias e perspectivas de vida diferentes da anterior, o cenário se transforma. Moradores, procurando meios para sustentar suas famílias, buscam formas diversificadas de trabalho. A criação do próprio negócio é um fator presente nessa fase. Isso se refere não apenas à abertura de um estabelecimento comercial, que em sua maioria é dividido entre espaço de moradia com o comércio, mas aos que, de alguma maneira, começaram a produzir alguma coisa para aumentar a renda. Alguns moradores produzem salgadinhos, quentinhas, sacolés, açaí, dentro das suas próprias casas, para serem comercializados. Outros já alugam um quarto na casa, como forma de aumentar a renda e garantir uma condição melhor de vida.



Já a terceira e última fase, podemos identificá-la com a fase atual, marcada pelas ações e relações existentes entre moradores (funcionários ou não), a universidade e o órgão responsável pelo processo de regularização fundiária da Vila, a SPU.

## **1. PROCESSOS DE LUTA E RECONHECIMENTO DA VILA**

A ocupação da área onde está localizada a Vila Residencial teve início na década de 1950, e desde os anos 90, a Associação de Moradores e Amigos da Vila Residencial (AMAVILA), fundada em 1980, luta pelos seus direitos e seu reconhecimento dentro da Universidade Federal e da cidade do Rio de Janeiro.

A AMAVILA é autofinanciada pelos próprios moradores e através do aluguel de espaços da própria associação para o comércio. A Associação foi essencial no processo de luta e conquista por parte dos moradores.

No ano de 2002, durante a gestão do Reitor Carlos Lessa, o diálogo com os moradores foi ampliado, rompendo a relação ambígua existente entre a universidade e a vila residencial nos períodos anteriores. Onde a mesma e seus moradores, eram complementemente esquecidos.

Nesse contexto, foi elaborado um documento pela AMAVILA para que fosse colocada em pauta a questão da Regularização Fundiária da Vila Residencial, utilizando, como argumento central, a existência da MP 2.220/2001, que dispunha sobre a Concessão de Uso Especial para fins de Moradia – CUEM.

A partir deste marco, uma série de programas e projetos de extensão vinculados à Vila começou a ser desenvolvidos, dentro de uma perspectiva de reconhecimento do seu pertencimento à Cidade Universitária. E fundamentalmente, do fortalecimento da luta dos moradores para a garantia do direito de posse das propriedades e permanência no local.

Paralelamente, a nível nacional, o movimento é fortalecido pela aprovação do Estatuto das Cidades (2001), lei que estabelece as diretrizes gerais da política urbana, e

## VILA RESIDENCIAL DA UFRJ. CAMINHOS E DESCAMINHOS NA LUTA PELA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À CIDADE.

---

pela criação do Ministério das Cidades, em 2003, no primeiro mandato do governo Lula, marco importante na luta pela reforma urbana.

Amparados também pela Constituição Federal de 1988 (CF/98) e pela Lei Federal nº 11.977/2009, que definiu a regularização fundiária como o “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”, foi possível um grande avanço na questão organizacional e de planejamento do espaço urbano na esfera local.

No entanto, a Vila Residencial pouco foi contemplada por políticas e programas habitacionais a nível municipal e estadual, principalmente devido a sua complexa situação jurídica vinculada à universidade. Esta, por sua vez, ocupa uma área cedida pela Secretaria do Patrimônio da União e também se encontra numa situação irregular, cujo fundamento seria a ausência de documentação necessária para a conclusão do processo de cessão da área da União Federal à UFRJ. Contudo, além dos entraves vividos pelo grupo de moradores e demais atores envolvidos, as questões políticas, que quase sempre são camufladas pela burocracia dificultam mais, que do que ajudam.

No ano de 2004, foi criado o Programa de Inclusão Social – Vila Residencial da UFRJ, dentro da Pró-Reitoria de Extensão da UFRJ, conquista alcançada diante da demanda da AMAVILA, na urgente necessidade da participação dos saberes acadêmicos da universidade, no sentido de contribuir na solução dos problemas vivenciados pelos moradores, decorrentes da insuficiência e, até mesmo da ausência de ações efetivas do poder público, tais como saneamento, urbanização, sistema viário, drenagem, afastamento de detritos, iluminação pública, áreas de lazer, dentre outros (BENETTI, P.; NUNES, J., 2010).

Nesse momento, professores vinculados a diferentes unidades acadêmicas, sob a coordenação do Professor Doutor Pablo César Benetti (Faculdade de Arquitetura e Urbanismo) e da Professora Doutora Selene Alves Maia (Instituto de Matemática), elaboraram uma proposta, em conjunto com os dirigentes da AMAVILA, partindo do pressuposto que a Vila Residencial deveria se constituir em um referencial para a

## VILA RESIDENCIAL DA UFRJ. CAMINHOS E DESCAMINHOS NA LUTA PELA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À CIDADE.

---

formulação e implementação de políticas públicas nas diversas áreas do conhecimento (BENETTI, P.; NUNES, J., 2010).

Assim, no Programa de Inclusão Social Vila Residencial, estavam contemplados oito projetos, numa abordagem multidisciplinar que contava, além do curso de arquitetura e urbanismo, com os cursos de planejamento urbano, direito, gestão pública, diversas áreas da saúde, dentre muitos outros. Dentre eles estava o Projeto de Inclusão Urbana da Vila Residencial da UFRJ, conduzido pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, com o objetivo de projetar melhorias urbanas e apoiar o processo de Regularização Fundiária.

Com a atuação da AMAVILA em parceria com demais atores foram promovidas ações de melhorias urbanísticas, atendendo a legislação vigente da cidade do Rio de Janeiro, a fim de garantir o direito à moradia e à legitimação da ocupação para a população de baixa renda da cidade. A Regularização Fundiária e Urbanística na Vila Residencial, apesar dos profundos esforços dos moradores e da universidade, através de diversos convênios que deram suporte a estas ações, não foram totalmente concluídas (VALADAO, 2015).

As obras vinculadas ao processo de Regularização Urbanística, financiadas por recursos federais direcionados às melhorias de infraestrutura das Universidades Federais, foram finalizadas, apesar de já apresentarem problemas decorrentes da falta de manutenção. No entanto, o processo de Regularização Fundiária, embora avançada etapa em que se encontrava, encontra-se suspenso, como será apresentado a seguir.

## VILA RESIDENCIAL DA UFRJ. CAMINHOS E DESCAMINHOS NA LUTA PELA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À CIDADE.



Figura 4: Vila Residencial antes das obras de urbanização. **Fonte: Arquivos da Vila.**

No ano de 2007, dando continuidade à efetivação da regularização fundiária, foi firmado o Acordo de Cooperação Técnica entre a União por intermédio do Ministério das Cidades e do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão e a UFRJ, para o desenvolvimento de atividades inseridas no contexto das ações de “Apoio à Regularização Fundiária Sustentável” - Programa Papel Passado do Ministério das Cidades. Este acordo ocorreu a partir de um Plano de Trabalho, que estabelece instruções e diretrizes de processos de regularização fundiária em favor das famílias da Vila Residencial e na liberação de R\$ 50.000,00 para a realização do levantamento documental (BENETTI, P.; NUNES, J., 2010).

A aprovação do *Plano Diretor da Cidade Universitária* em 2009 (projetado até o ano de 2020) foi outro marco na relação entre a Universidade e a Vila. O documento prevê uma mudança no perfil de ocupação da ilha como um todo, expandindo as áreas residenciais e ampliando sua conexão com a cidade. Para tal, inclui a Vila Residencial como um espaço independente, com demandas específicas, como a regularização das moradias, mas, ao mesmo tempo, parte deste todo que receberá melhorias de infraestrutura, como obras de saneamento e urbanização, já articuladas dentro do

## VILA RESIDENCIAL DA UFRJ. CAMINHOS E DESCAMINHOS NA LUTA PELA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À CIDADE.

---

Programa de Inclusão Social – Vila Residencial da UFRJ, iniciado em 2004 e incorporadas ao Plano:

*“Nesta proposta, a Vila Residencial é respeitosamente acolhida, passando a integrar a rede formada pelo conjunto de centralidades que ofertarão possibilidades de moradia na Ilha. A implantação deste Plano deverá implicar mudanças positivas para a Vila. Em primeiro lugar, há a previsão de acolhimento de infraestruturas e serviços públicos, que não excluirão a Vila. Em segundo lugar, a expansão do uso residencial na Ilha provocará a estruturação da oferta de comércio e serviços, previstos no Plano, que beneficiará seus moradores e, por extensão, os da Vila Residencial. Para coadunar-se às novas disposições sugeridas neste Plano, a Vila Residencial deverá ser reestruturada, transformando-se num aprazível bairro integrante do espaço da Nova Cidade Universitária.” (BENETTI, P.; NUNES, J., 2010, p.9)*



Figura 5: Vila Residencial após as obras de urbanização.

Fonte: Arquivos da Vila.

Contudo, é preciso uma maior participação dos moradores em relação aos instrumentos que visam regularizar a Vila Residencial. E o próprio Plano Diretor necessitou dessa

## VILA RESIDENCIAL DA UFRJ. CAMINHOS E DESCAMINHOS NA LUTA PELA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À CIDADE.

---

participação. Nesse sentido, como veremos mais a diante, torna-se essencial um espaço que estimule concretamente a gestão democrática da cidade.

### 2.1 - A SITUAÇÃO FUNDIÁRIA DA VILA RESIDENCIAL DA UFRJ

*O regime fundiário da Cidade Universitária é regido pelo Contrato de Aforamento sob número do processo 10768.001174/98-12, registrado no livro 27-AF, folha 30/31/32, datado de 09 de outubro de 2006. Neste, consta como outorgante a União Federal, representada pela Gerência Regional do Patrimônio da União no Rio de Janeiro e a UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO na qualidade de 'foreira', e sua adoção ocorre em razão da área consistir em "terreno de marinha e acrescido de marinha" sendo objeto o imóvel denominado "Ilha do Fundão, situado na Cidade Universitária", de área igual a 5.238.337,87 m<sup>2</sup>. (BENETTI, P.; NUNES, J., 2010, p.44)*

Com o avanço do processo de regularização, obstáculos foram encontrados na regularização da Ilha do Fundão, e como a situação fundiária da Vila Residencial é a mesma da Cidade Universitária, uma vez que está situada na Ilha do Fundão, a situação fica mais complexa.

Outro fator que cobre esse processo são os diferentes atores envolvidos. Conforme opinião de especialistas, apresentadas no Memorial da Vila supracitado, seria recomendável a exclusão da área do assentamento da tutela da UFRJ e sua "devolução" à SPU, para em seguida encaminhar a regularização fundiária dos lotes ali situados. No entanto, para este caminho ser percorrido é imprescindível a articulação entre moradores, universidade e a própria SPU, situação que não vem acontecendo.

#### 2.1.1 CUEM e CDRU – Instrumentos de regularização acionados

O instrumento jurídico encontrado para dar início ao processo de regularização fundiária, a partir do Projeto de Inclusão da Vila, foi a adoção da Concessão de Uso

## VILA RESIDENCIAL DA UFRJ. CAMINHOS E DESCAMINHOS NA LUTA PELA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À CIDADE.

Especial para Fins de Moradia (CUEM) e da Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), ferramentas de regularização fundiária de áreas públicas, instituídas nas leis MP 2.220/01 e DL 271/67, sendo reforçado também, pela lei 10.257/01, denominada Estatuto da Cidade.

Assim, diante do heterogêneo contexto no que diz respeito ao perfil econômico dos moradores da Vila, do tamanho do lote, do tipo de uso que é feito dos imóveis e do período de chegada à localidade, os moradores foram divididos em dois grupos: aqueles que atenderiam às exigências da CDRU e aqueles que atenderiam às exigências da CUEM.

Para ser atendido pela CUEM, o lote da residência deveria possuir área igual ou inferior a 250 m<sup>2</sup>; além disso, devem possuir renda familiar mensal de até cinco salários mínimos, não serem proprietários de outro terreno e comprovar que, em 30 de junho de 2001, já possuíam o lote há cinco anos, ininterruptamente e sem oposição.

Para os demais lotes, foi aplicada a CDRU, ou seja, para os lotes cuja área seja superior a 250 m<sup>2</sup> e cuja comprovação de tempo de moradia seja posterior a 1996. No entanto, neste caso existe a CDRU Gratuita, destinada aos moradores que possuem renda familiar mensal de até cinco salários mínimos e não sejam proprietários de outro imóvel, fato que gerou certa polêmica inicial entre os moradores que deveriam ter que arcar com os custos da concessão. Porém, após muitos debates, a maioria compreendeu que era realmente preciso seguir as determinações legais para facilitar a regularização, além de compreender a diferenciação necessária dada aos menos favorecidos.

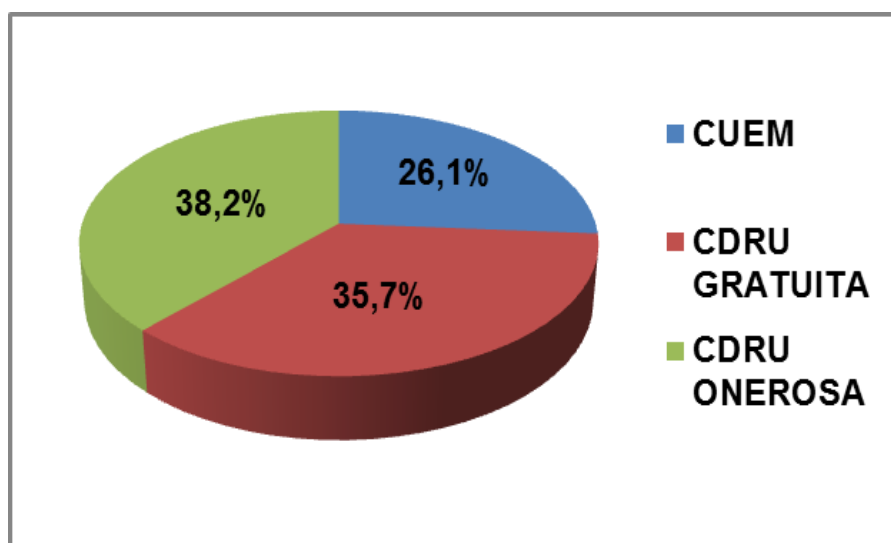


Figura 6: Gráfico 1: quantitativo dos instrumentos aplicados. *Fonte: Equipe de pesquisa que trabalhou no projeto de regularização GPDES*

## VILA RESIDENCIAL DA UFRJ. CAMINHOS E DESCAMINHOS NA LUTA PELA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À CIDADE.

---

A conclusão deste processo, de levantamento de todos os dados e documentação correspondente, foi um marco histórico para o grupo, uma ação de reconhecimento de direitos – em especial o direito à moradia. No entanto, ela não se encerra na complexa questão jurídica da terra, uma vez que também estão em jogo aspectos urbanísticos econômicos e sociais da região, os quais também precisam ser objeto da regularização.

Apesar de ter avançado na concessão de uso para os moradores da Vila Residencial, a regularização do espaço estagnou. A falta de documentos técnicos e problemas no registro das ilhas no território dificultaram o andamento do processo e consequentemente a regularização.

A estagnação do processo impediu a adequação do registro com a realidade, e, sobretudo, para a segurança jurídica do direito dos moradores da Vila Residencial, bem como o seu direito à cidade.

### **2. A LUTA DOS MORADORES E O DIREITO A CIDADE: UMA PROPOSTA COLTIVA.**

Como pudemos analisar, o contexto histórico de ocupação da Vila Residencial é de muita luta. E apesar do consentimento da ocupação pela Reitoria, após muita resistência dos moradores e mesmo após a mudança de conjuntura nos anos 2000 (com algumas políticas direcionadas para a Vila Residencial), a luta continua, afinal, como exposto, a regularização não foi lograda, como também várias intervenções públicas não foram consolidadas, devido a problemas burocráticos, mas, acima de tudo, político.

A complexidade do caso é dada, justamente, pela localização da Vila Residencial ser em um espaço cedido à UFRJ. Como citado anteriormente, na sessão 2.1 onde trata do regimento jurídico da vila,

*“O regime fundiário da Cidade Universitária é regido pelo Contrato de Aforamento que consta como outorgante a União Federal, representada pela Gerência Regional do Patrimônio da União no Rio de Janeiro e a UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO na qualidade de ‘foreira’, e sua adoção ocorre em razão da área consistir em “terreno de marinha e acrescido de marinha” sendo objeto o imóvel denominado “Ilha do Fundão, situado na Cidade Universitária”, de área igual a 5.238.337,87 m<sup>2</sup>. (BENETTI, P.; NUNES, J., 2010, p.44)*



## VILA RESIDENCIAL DA UFRJ. CAMINHOS E DESCAMINHOS NA LUTA PELA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À CIDADE.

---

Nesse sentido, para lograr o avanço da regularização – demanda dos moradores – é preciso a criação de um canal de diálogo entre a UFRJ, a Associação dos Moradores e Amigos da Vila Residencial da UFRJ (AMAVILA), e a SPU (Superintendência do Patrimônio da União). Esse canal de diálogo é essencial para a superação dos obstáculos burocráticos, e esses obstáculos serão superados com vontade política.

Nesse contexto, a criação de um Fórum que possibilite o surgimento de um espaço democrático, que discuta, proponha, acompanhe e avalie as demandas da Vila Residencial, perpassando desde as demandas relacionadas à regularização – já que, para avançar nesse sentido, é essencial o diálogo entre todas as partes, já que há impasses, nesse sentido – como também seria necessária para avançar e manter as políticas públicas direcionadas a Vila Residencial, sendo parte do direito à cidade dos próprios moradores.

A ideia de criação do Fórum é garantir um espaço de transição da democracia representativa para a democracia participativa. A institucionalização do Fórum o transforma em um instrumento democrático de interlocução permanente e direta entre as partes envolvidas (MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO, 2009).

Contudo, os fóruns de participação social representam importante arena de debate e representação de demandas sociais. A experiência de consolidação desses espaços, baseados no preceito de democracia e no tornar apto qualquer cidadão a participar das decisões públicas, leva a necessidade de se aumentar a fiscalização e controle sobre os poderes públicos, com destaque ao papel exercido pelo Ministério Público, as ouvidorias e promotorias.

Um fórum institucional se constitui em importante estratégia para o planejamento integrado, a troca de experiências e a atuação em regime de colaboração com o governo. Mais do que uma reunião de pessoas, o Fórum pode ser um espaço privilegiado de articulação entre comunidade e governo. São os conselheiros que integram a comunidade ao Fórum, que fazem com que cada um perceba que pode contribuir, e muito, com a melhoria da qualidade da gestão democrática da cidade, sendo um dos pilares essencial do direito à cidade (MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO, 2009).

## VILA RESIDENCIAL DA UFRJ. CAMINHOS E DESCAMINHOS NA LUTA PELA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À CIDADE.

---

Essa proposta vai ao encontro da concepção de que é preciso conhecer profundamente a vivência e as especificidades locais para apresentar uma boa proposta frente às demandas dos moradores. E nada melhor que um fórum protagonizado por eles de forma coletiva e articulada, para enfrentar os obstáculos.

Apesar de a Sociedade Civil ter suas próprias contradições, como bem explicita ROLNIK (2009), a prática de um direito político é essencial para a constituição da cidadania (MURILO). Esse Direito consolidaria o fortalecimento desses moradores frente às contradições do sistema de produção capitalista e suas reverberações tanto no campo da produção e/ou reprodução, a exemplos: especulação imobiliária, gentrificação e a falta de infraestrutura pública.

### CONSIDERAÇÕES FINAIS:

A história de ocupação da Vila Residencial é dada dentro do contexto de luta pela moradia, pelo direito à cidade, uma luta pela permanência de moradores de classe média e baixa em um sistema que tende cada vez mais expulsar os mais pobres da cidade. Nesse sentido, a luta dos moradores em permanecer em uma região estratégica precisa ser apreciada por esse ângulo.

Após muita resistência e mudança de conjuntura, os moradores conseguiram oficializar perante a Reitoria a sua ocupação, ainda mais, pelo não logro do remanejamento dos moradores da Vila Residencial para outras regiões.

Contudo, apesar de muitas conquistas através da luta dos moradores, coadunado com a luta de docentes e técnicos da UFRJ, a regularização da Vila Residencial não foi alcançada. Uma das causas da estagnação desse processo é a complexa situação fundiária da Ilha do Fundão,

*regido pelo Contrato de Aforamento sob número do processo 10768.001174/98-12, registrado no livro 27-AF, folha 30/31/32, datado de 09 de outubro de 2006. Neste, consta como outorgante a União Federal, representada pela Gerência Regional do Patrimônio da União no Rio de Janeiro e a UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO na qualidade de 'foreira', e sua adoção ocorre em razão da área consistir*

## VILA RESIDENCIAL DA UFRJ. CAMINHOS E DESCAMINHOS NA LUTA PELA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À CIDADE.

---

em “terreno de marinha e acrescido de marinha” sendo objeto o imóvel denominado “Ilha do Fundão, situado na Cidade Universitária”, (BENETTI, P.; NUNES, J., 2010, p.44).

A condição em seu registro dificulta a sua regularização e conseqüentemente a regularização da Vila Residencial.

Para além da vontade política, pois sabemos que questões como essas, infelizmente em nosso país são decididas de forma vertical, a participação dos atores envolvidos no processo é de fundamental importância para sua evolução. E principalmente, uma gestão democrática, pilar essencial do direito à cidade.

E dado o contexto de ser uma demanda dos moradores, um espaço de diálogo, a criação de um Fórum possibilitaria tanto a superação de obstáculos, como também fortaleceria a atuação dos moradores frente às contradições e assimetrias existentes no atual sistema, ampliando as margens de luta pelo direito à cidade.

### REFERENCIAS BIBLIORAFICAS:

BARBOSA, R. Impacto das Transformações Socio-espaciais na Vila Residencial da UFRJ: Percepção na voz dos moradores. Rio de Janeiro: UFRJ, 2015.

BENETTI, P.; NUNES, J.. A luta pelo reconhecimento da Vila residencial da UFRJ. n.3, 2013

Memorial descritivo da regularização fundiária da Vila Residencial. Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, 2010.

BRASIL. *Constituição (1988)*. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF, Senado, 1988.

Estatuto da Cidade: lei 10.257/2001 que estabelece diretrizes gerais da política urbana. Brasília, Edições Câmara dos Deputados, 2008. 35 p.- (Série legislativa; n. 13).

## VILA RESIDENCIAL DA UFRJ. CAMINHOS E DESCAMINHOS NA LUTA PELA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À CIDADE.

---

CARVALHO, J.M. *Cidadania no Brasil: o longo caminho*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2001.

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

LEFEBVRE, H. *Direito à cidade*. São Paulo: Centauro. 2001.

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO. *Conselho Escolar e sua organização em fórum*. 2009.

MOREIRA, L.C. *Regularização Fundiária e Efetivação do Direito à Cidade para os Moradores da Vila Residencial da UFRJ*. Trabalho apresentado no 1º Seminário Fluminense de Direito Urbanístico, OAB /RJ, 2009.

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

ROLNIK, R. *Democracia no fio da navalha: limites e possibilidades para a implementação de uma agenda de reforma urbana no Brasil*. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais. V. 11, nº 2, 2009.

\_\_\_\_\_. *Regularização fundiária plena: referências conceituais*. Brasília: Ministério das Cidades, 2007.