

CAMINHANDO PARA A CIDADE QUE QUEREMOS



**EDIFÍCIO UNIÃO: DO RISCO DE
DESPEJO À GARANTIA DO DIREITO
À MORADIA**

SÃO PAULO

Texto escrito por: Juliana Avanci, Luiz Kohara e Yuri Giannella

Fotos: Lineu Kohatsu

Apoio a elaboração e diagramação: Periferia, Bélgica
2017

Toda reprodução é autorizada desde que se menciona a fonte

Contato da experiência



Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos

Endereço: Rua Dom Rodó, 140 - Ponte Pequena,
São Paulo - SP, 01109-080

Fone: (+55)11 3322-8604

Site: gaspargarcia.org.br

Contato da serie



Centro de Assessoria e Apoio a Iniciativas Sociais

Endereço: SC/Sul, Quadra 03, Bloco A, nº 79 – Edifício
João Paulo II, Brasília - DF, 70303-903

Fone: (+55) 61 3322-0155

Site: caisassessoria.org.br

Com o apoio de



Disponível em www.altofalante.info



A CIDADE QUE QUEREMOS

A extrema desigualdade econômica e social do Brasil no meio urbano está expressa na forma desigual da ocupação do solo urbano, no acesso aos benefícios produzidos na cidade, na segregação socioterritorial, no caos urbano a que está submetida grande parcela da população que sofre os efeitos diretos da degradação ambiental e em inúmeras situações da violação da dignidade humana.

Para enfrentar os graves problemas urbanos, nas últimas décadas as entidades que atuam no campo do direito à cidade no Brasil têm cumprido um papel importante de mobilização popular, participação social, proposições de legislações, enfrentamento jurídico para efetivação dos direitos e na democratização da cidade e das políticas urbanas, com experiências concretas para que as populações em situação de vulnerabilidade social tenham melhores condições de vida e as cidades sejam mais justas e sustentáveis.

No entanto, essas relevantes experiências nem sempre são registradas e disseminadas. Conseqüentemente, não são reconhecidas na sociedade em geral e nem mesmo entre os parceiros que atuam nas mesmas problemáticas.

Esta série de registros “Caminhando para a cidade que queremos” nasceu dos encontros sobre os desafios urbanos entre os parceiros da Misereor que atuam no campo do desenvolvimento urbano e direito à cidade. Seu objetivo é contribuir na comunicação de práticas urbanas, na troca de aprendizagens e na reflexão sobre ações futuras.

Cada publicação finaliza com alguns “passos sobre a cidade que queremos”, que são questões centrais extraídas da atuação em cada caso concreto traduzidas em resultados ou desafios.

EDIFÍCIO UNIÃO: DO
RISCO DE DESPEJO À
GARANTIA DO DIREITO
À MORADIA

SÃO PAULO

Em um cenário de intensificação dos casos de conflitos fundiários, salta aos olhos o enorme número de imóveis vazios em São Paulo. De acordo com levantamento do IBGE feito em 2010, há 290 mil domicílios vazios na cidade, 40 mil deles apenas no Centro. Para além disso, cerca de 833 mil domicílios estão em situação precária, concentrados principalmente em áreas mais afastadas.



Haja vista o agravamento da disputa pelo espaço urbano, as crescentemente violentas reintegrações de posse e tantas outras decisões judiciais que favorecem apenas os proprietários, destaca-se ainda mais a luta pela usucapião dos moradores do Edifício União. Ocupado em meados dos anos 1980, esse imóvel localizado na Rua Sólon, 934, no Bairro do Bom Retiro, no Centro da cidade de São Paulo, transformou-se no primeiro prédio vertical a ganhar uma causa de usucapião coletiva no país.



O local, composto por oito andares e um subsolo incompleto, foi abandonado pelo proprietário ainda como “um esqueleto”, isto é, apenas com as vigas, pilares, lajes e partes da vedação externa. Ao longo do tempo, passou a ser ocupado espontaneamente por diversas famílias em busca de uma possibilidade de moradia digna em São Paulo. No início, o adensamento era tamanho que cerca de 80 famílias habitavam o local ocupando até mesmo os espaços no subsolo, poço do elevador e na cobertura.

Essa quantidade de pessoas e a precariedade da edificação chegaram a representar uma situação de grande risco em função das inadequadas instalações de energia elétrica e da falta de saneamento. As dimensões das moradias eram bastante desproporcionais. Muito disso adveio também em razão da pouca organização das famílias à época.

Alguns moradores, a partir da situação de insegurança, conseguiram iniciar um processo de articulação a fim de procurar alternativas efetivas junto ao Poder Público, contando com a assessoria de advogados e educadores do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos – o que se deu desde 1999. No mesmo período, iniciaram a aproximação com movimentos de moradia da região central da cidade, a Unificação das Lutas de Cortiços (ULC).



“Não existia uma organização de moradores durante as tentativas de despejo. Por esse motivo, fomos buscar ajuda junto ao Gaspar Garcia, onde fomos orientados para formar uma comissão de moradores, acompanhados de advogados e orientadores da ONG que nos ajudaram e têm grande participação na nossa causa e vitória”,

conta a moradora Marlene Aparecida da Silva.



ED. UNIÃO
934

RISCO DE REMOÇÃO

Em 2001, os moradores, por pouco, não foram removidos devido a uma decisão em uma Ação Civil Pública que determinou o prazo de 45 dias para que as famílias saíssem. Essa tentativa de remoção teve origem em uma denúncia feita pela agência do Banco Itaú vizinha ao imóvel alegando que a construção apresentava risco de desabamento.

Em consequência desta ação, o Departamento de Controle do Uso de Imóveis (Contru) da Prefeitura determinou a interdição administrativa do prédio em razão do risco – medida adotada pelos fiscais da Prefeitura, com a finalidade impedir o acesso e uso do imóvel –, mas os moradores descumpriram a ordem e permaneceram no local. O Banco Itaú recorreu na ação judicial insistindo que o propósito era a remoção das famílias, o que não foi realizado pelo poder público.

A ação de fato não representava o risco de desabamento, mas o incômodo que uma agência do banco Itaú projetava na presença dessa ocupação nos seus arredores. Uma clara situação de conflito urbano, quando uma instituição financeira se considera em posição de interferir na organização da cidade. Essa prática, que tem caráter higienista, é corriqueira e é possível observar o mesmo acontecendo, por exemplo, quando ambulantes são removidos de calçadas próximas de agências bancárias.

A ORGANIZAÇÃO DOS MORADORES COMEÇA A MUDAR O JOGO

Os moradores e o Centro Gaspar Garcia reivindicaram junto à Secretaria de Habitação da Prefeitura (gestão 2001/2004) um laudo técnico especializado sobre os riscos e a forma de solucioná-los para que as famílias pudessem ficar no edifício ou a

garantia de atendimento habitacional em outro local da cidade. A elaboração de um laudo contratado pela Secretaria atestou que o prédio tinha condições estruturais, apesar da necessidade de adequações. Nessa mesma época, o imóvel foi decretado de interesse social – quando o poder público reconhece que o imóvel pode sofrer intervenções para garantir benefícios à coletividade –, e diversas reuniões foram realizadas com a participação dos envolvidos (moradores, Centro Gaspar Garcia, ULC, FAU-USP, Prefeitura, Banco Itaú) até a construção de um acordo. Tudo isso facilitou a permanência dos moradores, bem como a suspensão da remoção.

A necessidade de adequações apontada no laudo e a busca dos moradores por moradia adequada no próprio local indicaram que o primeiro passo seria realizar o desadensamento do imóvel. Parte das famílias que lá moravam foi aderindo às alternativas apresentadas pela Secretaria de Habitação e apenas 42 ficaram. O critério para a saída incluía voluntários que se dispuseram a deixar o imóvel, além de solteiros e outros requisitos.



“As lembranças desse período não são muito boas, pois, mesmo sendo necessária a saída delas, muitas famílias não tinham para onde ir, foi um momento muito difícil”,

recorda Marlene

Quem saiu à época, recebeu auxílio financeiro da Prefeitura de São Paulo, que colaborou para que conseguissem novas possibilidades de aluguel.

MELHORIAS NA
MORADIA E NA
QUALIDADE DE VIDA



Vale destacar que a professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU - USP), Maria Ruth Sampaio, conhecendo a situação do edifício, passou a apoiar a luta dos ocupantes e iniciou oficinas no edifício com a participação dos moradores e estudantes que realizaram estudos de viabilidade para a adequação das 42 famílias.

Destaca-se também a parceira voluntária viabilizada pela professora com a empresa “PhD Engenharia”, que executou, com a participação dos moradores, o reforço estrutural das colunas da edificação. A intenção era que todos se envolvessem na solução de problemas que, além de prejudicar a qualidade de vida dos moradores, pudessem significar insegurança na posse. Como exemplo disso, as famílias se organizaram para quitar os débitos de IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano), que estavam abertos desde a década de 1980.

Os moradores, interessados em adequar o imóvel, passaram a organizar internamente mutirões para recolher lixo nas áreas comuns do prédio, fizeram manutenção de limpeza, foram capacitados em combate a incêndios, iniciaram processos de reciclagem no local, além de se especializarem na solução de problemas elétricos e hidráulicos, o que os encorajou para que tocassem a reforma de toda a rede elétrica do imóvel por conta própria.

O EDIFÍCIO UNIÃO CAMINHA PARA UMA CONQUISTA

Durante esse movimento de reparos e melhoria do edifício, os moradores decidem nomear o prédio de “Edifício União”, devido às lutas e conquistas auferidas por meio da união entre as famílias e de seu objetivo comum: alcançar a moradia digna.

“

“A partir da legalização do nosso relógio de luz em diante, foram só vitórias, como reformas nos pilares do prédio, criação do reservatório de água, entre outros”,

complementa Marlene

Em 2008, o projeto “Do Cortiço da Rua Solon ao Edifício União” foi eleito como uma experiência inovadora pelo prêmio “Deutsche Bank/Urban Age”.

TENTATIVAS DE JUDICIALIZAÇÃO DA USUCAPIÃO

Em 2002, foi fundada a “Associação de Moradores da Rua Solon”, que definiu como seu objetivo a obtenção do título de propriedade da ocupação. E a ideia era que isso fosse feito por meio de uma ação de usucapião coletiva. Ou seja, não haveria proprietários individuais de apartamentos específicos, mas sim todas as famílias e a associação.

USUCAPIÃO

Usucapião é a declaração do direito de propriedade por meio do exercício da posse. Esse direito é concretizado com mais segurança quando se consideram melhorias feitas no local e o efetivo uso e destinação do imóvel de acordo com a legislação, principalmente urbanística. Desde 2001, com a aprovação do Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/2001), os imóveis ocupados coletivamente podem ser representados judicialmente por uma associação e, caso seja efetivado a usucapião, cada morador passa a ser titular de uma fração da área.

Os moradores entraram com a primeira tentativa de usucapião no mesmo ano, mas a empreitada terminou sem sucesso, pois o juiz entendeu que seria impossível o reconhecimento da posse do imóvel de forma coletiva, apenas individualmente, em razão da existência de apartamentos separados por famílias.



UMA NOVA ESPERANCA



A ação foi novamente proposta pela Associação de Moradores da Rua Solon por meio da assessoria jurídica realizada pelo Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, reforçando a finalidade do Estatuto da Cidade e fortalecendo a organização local. A nova ação aprofundou o argumento de posse coletiva sobre as áreas comuns do prédio e a história de organização para manter e cuidar do espaço, o que fortaleceu as justificativas para reconhecimento da usucapião coletiva.

Após dez anos de processo, o juiz da 1ª Vara de Registros Públicos de SP desferiu sentença a favor da Associação.



“Esse, inclusive, é um dos diferenciais no caso: conduzido em forma de autogestão, os moradores, organizados, que foram autores da própria ação ao longo dos anos. Dessa vez, a sentença considerou o conceito de usucapião coletiva ao decidir que a posse exercida pelos moradores era conjunta, independentemente da divisão em apartamentos, aplicando o Estatuto da Cidade como fundamento para julgar o caso”,

explica a advogada do Centro Gaspar Garcia, Juliana Avanci.

No caso da Solon, a modalidade de Usucapião Especial Urbano possibilitou transpor a concepção individualista do processo judicial, uma vez que não havia como tratar cada área ocupada sem considerar o contexto do imóvel. Nesse caso, a posse será dividida entre todos os donos dos apartamentos, como decidido pela sentença.

Essa inédita conquista representou não somente a melhoria da qualidade de vida e garantia de moradia às pessoas que lutaram pela resistência da posse do imóvel durante cerca de trinta anos, mas também abriu um importante precedente jurídico no que se refere ao uso de instrumentos legais como o Estatuto da Cidade e, principalmente, a decisão a favor dos ocupantes, postura pouco recorrente no judiciário.



“Antes de morar no Edifício União, eu morava em São Luís do Maranhão. Quando cheguei a São Paulo, com quatro anos de idade, a família do meu pai já estava na ocupação. É uma sensação de muita gratidão poder ter participado dessa luta ao longo do tempo e, principalmente, de ter feito parte dessa grande vitória. Nossas parcerias motivaram a vontade de querer morar melhor e melhorar a moradia”,

conta outro morador do edifício, Alan John dos Santos Rodrigues.

APRENDIZADO E DESAFIOS

Em ritmo de autogestão, famílias sem histórico de organização puderam solucionar questões complexas por meio de forte colaboração e a criação de uma identidade. Também se ressalta o envolvimento dos moradores na busca de melhorias por meio da articulação com diferentes atores, como o Centro Gaspar Garcia, o Movimento de Moradia, a Universidade, o Poder Público, empresas e outros apoiadores eventuais. Ao mesmo tempo em que tudo isso se destaca como um grande aprendizado, outro desafio se desvela: como resolver os entraves jurídicos da criação de um condomínio.

Há também a necessidade de financiamento para uma grande reforma no imóvel, além de uma redistribuição que contemple o projeto de que todos os apartamentos tenham o mesmo tamanho.



“

“O que eu sempre quis foi a posse definitiva, a certeza de que só sairia daqui se fosse por livre e espontânea vontade. A posse nós já temos, mas estamos planejando os próximos passos. O primeiro é ver de que forma vamos regularizar a documentação definitiva de cada apartamento; depois vem a reforma dos corredores e escadas, colocar o corrimão e mudar o sistema de iluminação das áreas comuns”,

completa a moradora Rosimeiri Mori

A ideia de propriedade como mercadoria é forte o suficiente para despolitizar mesmo processos de tanto tempo de luta quanto o do Edifício União. Com a segurança da posse e a localização cobiçada, os moradores também passaram a sofrer pressão do mercado imobiliário. É necessário que a história dos moradores e das famílias não se perca e continue a gerar meios de conscientização para as futuras gerações de lá.

A visão dos moradores perante os problemas de moradia da Metrópole é única, em especial em um cenário político e ideológico em que nem o Poder Público e tampouco o Judiciário viram suas atenções para os problemas de moradia, muitas vezes resumindo-os a casos de polícia ou de favorecimento ao proprietário. A organização e a judicialização se provaram ferramentas fundamentais para lutar contra essa tendência.

Esta vitória fortalece a luta pelo **direito de morar dignamente no Centro** e pelo direito à cidade.





PASSOS PARA A CIDADE QUE QUEREMOS!

1 **Judicialização do direito à moradia tem mais efetividade quando há organização, mobilização e articulação social**

Caminho de efetivação de direitos por vias judiciais esbarra no desconhecimento de membros do Judiciário sobre legislações recentes, o que impõe a necessidade de traçar diálogos e estratégias com atores envolvidos, bem como de ações locais combinadas realizadas de forma autônoma, autogestionada e organizada.

2 **Direito de morar dignamente no Centro**

O direito de morar no centro alcançado pelos moradores acende a discussão sobre a possibilidade de pensar e realizar habitação de interesse social, voltada à população de baixa renda, em áreas centrais que atendam às suas necessidades, tais como mobilidade, trabalho, lazer, acesso a bens e serviços, de modo que seja possível falar em moradia digna.

LINKS DE REPORTAGENS:

→ https://www.youtube.com/watch?v=WbNSns9_o0Y

→ <http://agenciabrasil.ebc.com.br/direitos-humanos/noticia/2015-09/ocupacoes-de-cortico-em-ruinas-vencedor-de-premio-internacional-de>

CAMINHANDO PARA A CIDADE QUE QUEREMOS

Prédio no Centro da cidade de São Paulo ocupado nos anos 1980 se torna o primeiro caso de usucapião coletivo do Brasil após décadas de resistência. Com forte articulação entre atores e organização das famílias, o local representa hoje, além de importante precedente jurídico, um exemplo da luta pelo direito de morar dignamente no Centro e pelo direito à cidade

Esta publicação faz parte de uma serie chamada «Caminhando para a cidade que queremos». Busca registrar experiências que rompem com as lógicas tradicionais de pensar a cidade.

Disponível em www.altofalante.info

