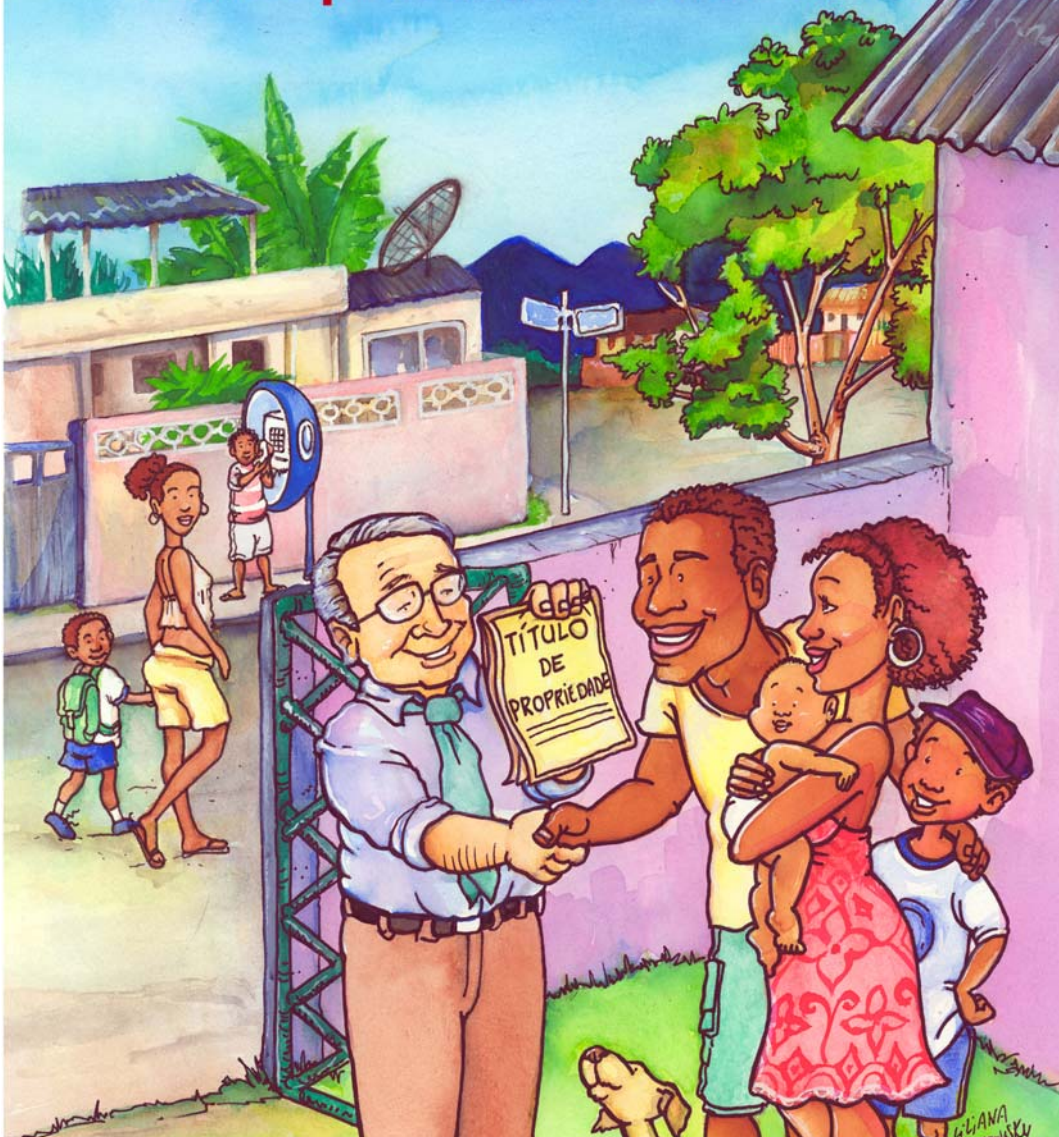


Cabuçu Mais Legal

Uma questão de cidadania



Fundação CDDH Bento Rubião

Presidente

Henrique Agostinho Marques Porto

Vice Presidente

Evandro Ruiz Alves Costa

Equipe de Trabalho

CONCEPÇÃO e PROGRAMAÇÃO

Coordenador Executivo

Ricardo de Gouvêa Corrêa

Coordenação do Programa Terra e Habitação

Valério da Silva

Consultora Jurídica

Eliana Augusta de Carvalho Athayde

EQUIPE TÉCNICA

Coordenadora

Maria Olinda Sampaio - Arquiteta e Urbanista

Área Social

Coordenadora

Lucélia Ambrozio Irmão - Assistente Social

Estagiária de Serviço Social

Talita de Mattos Branth

Agente Social

Felipe Barbosa Carvalho

Área Jurídica

Coordenadora

Roberta Athayde - Advogada

Secretaria de Campo

Ana Cristina da Silva Pontes

Apresentação

A Fundação Centro de Defesa dos Direitos Humanos Bento Rubião e a Prefeitura de Nova Iguaçu, com apoio do Ministério das Cidades do Governo Federal, estão iniciando um trabalho nos loteamentos Jardim Cabuçu e Jardim Laranjeiras, cujo objetivo é a Regularização Fundiária. Para isto firmaram parceria com a Associação de Moradores de Jardim Laranjeiras, o Movimento Acorda Cabuçu, o grupo Fé e Compromisso, além das escolas locais.

Esta cartilha pretende explicar o que é Regularização Fundiária, porquê ela é importante e como será feito esse trabalho dentro do Projeto Cabuçu Mais Legal (nos loteamentos Jardim Cabuçu e Jardim Laranjeiras), que vem garantir o direito à propriedade de cada morador, que sempre vem lutando pela igualdade, cidadania, garantia de direitos, reconhecimento formal e acesso aos serviços e equipamentos urbanos.

Fundação CDDH Bento Rubião

Há 20 anos trabalhando no Rio de Janeiro, a Fundação CDDH Bento Rubião é uma organização não governamental e possui duas linhas de atuação: o **Programa Direito da Criança e do Adolescente** e o **Programa Direito a Terra e Habitação**. Através deste último programa, a Fundação busca apoiar a formação de associações e cooperativas habitacionais visando à produção de novas moradias, e auxiliar comunidades ameaçadas de remoção, promovendo a regularização fundiária e urbanística das mesmas.

Governo Federal

O Governo Federal, através do Ministério das Cidades, lançou ano de 2003, o **Programa Nacional de Apoio à Regularização Fundiária Sustentável em Áreas Urbanas: Programa Papel Passado**, que reconhece a gravidade do crescimento informal nas cidades e cria condições para implementação de programas de regularização fundiária.

Governo Municipal

O Governo Municipal, através da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente– SEMUAM, vem complementar o Projeto de Regularização Fundiária com a elaboração de uma Legislação Urbanística Especial, que irá ordenar a ocupação e o uso do solo para futuras construções. Irá ainda, fazer o reconhecimento das ruas existentes, contribuindo para que cada morador tenha seu endereço próprio reconhecido.

Introdução

Os primeiros habitantes de Nova Iguaçu foram os índios Tupinambás, no século XVI essas terras foram doadas a Martim Afonso de Souza, pela Coroa portuguesa, como parte da Capitania de São Vicente.

A ocupação de Nova Iguaçu seguiu diversos cursos, seguindo a dinâmica econômica da região. O século XVII foi marcado ciclo do açúcar e pelas estradas de ferro. O XIX pelo ciclo do café, já no final deste é marcado pelo ciclo da Laranja, mas a Segunda Guerra Mundial deu fim à prosperidade do cultivo.

A década de 40 acelera a expansão dos aglomerados, as várias fazendas existentes no município de Nova Iguaçu, cederam espaço para inúmeros loteamentos. Como Cabuçu que foi criado pelo Sr. José Maria, português que comprou os lotes originais que deram início à ocupação.

A ocupação da Baixada deu-se de forma mais acelerada que sua urbanização, questão pela qual essa população tanto reivindica. Numa trajetória de organização, luta e cobrança de seus governantes essa população vem buscando mudança dessa realidade para conquistar seu acesso à cidadania, a melhoria de suas condições de vida, o atendimento por serviços públicos de qualidade e o reconhecimento das comunidades não regularizadas faz parte dessa luta.



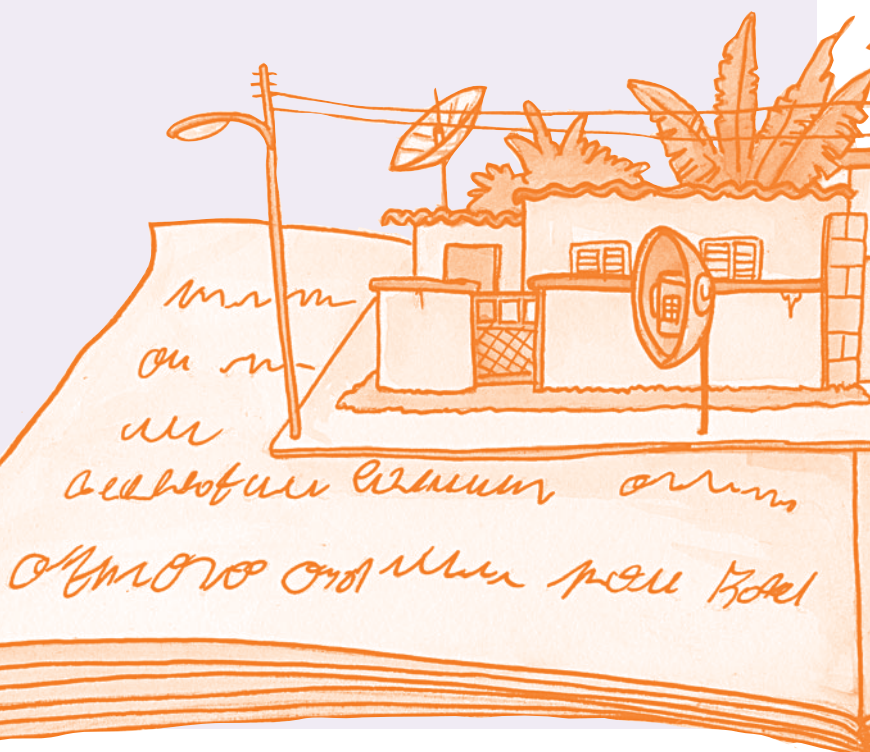
E o que é cidadania?

Cidadania é o exercício por todos de um conjunto de direitos e deveres. Como o próprio nome já diz, “cidadania” vem de “cidade”. Portanto, o **direito à cidade** é um desses direitos.

E o que é, então, direito à cidade ?

Direito à cidade é direito à habitação, direito de morar em bairros com redes de água e esgoto, ruas pavimentadas, perto de equipamentos urbanos como creches, escolas e postos de saúde, com oportunidade de ter acesso à cultura e ao lazer. Além disso, esses bairros devem estar interligados com o resto da cidade, através de um sistema de transporte de qualidade.

Como vimos, o início de tudo é o **direito à habitação**. Sem esse direito, todos os outros direitos não vão poder existir.



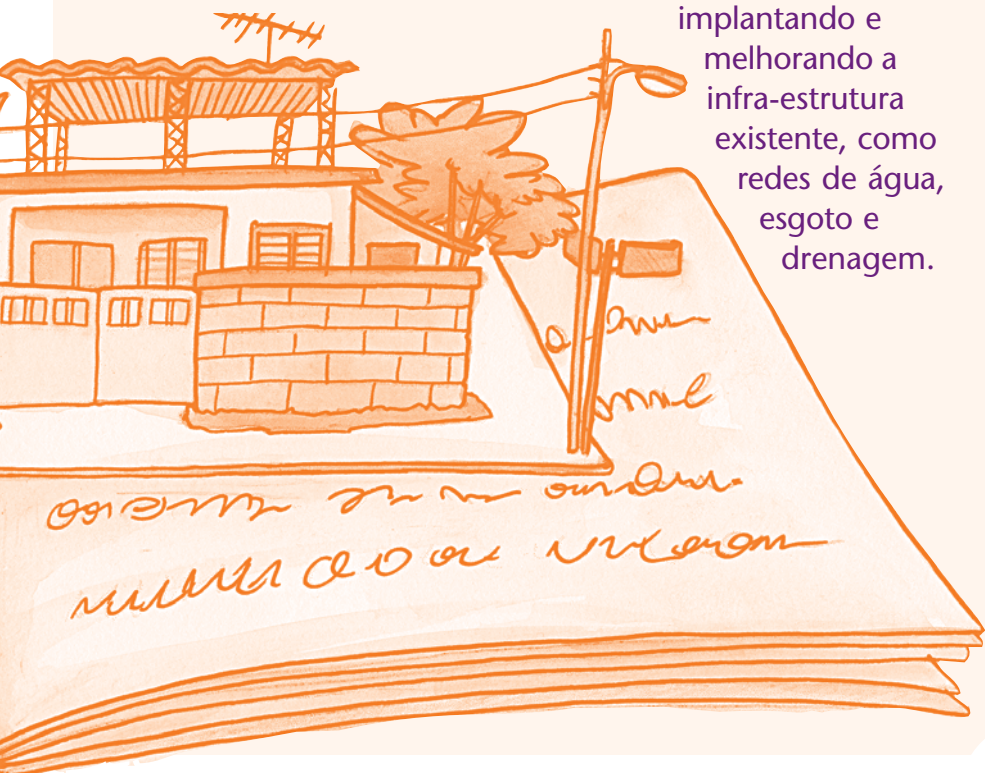
E o que é direito à habitação?

Direito à habitação é o direito a um pedaço de terra onde se possa construir uma moradia digna. Esse direito está garantido na Declaração Universal dos Direitos Humanos, bem como no artigo 6º da Constituição do Brasil. Porque é um direito, a sociedade, através do poder público, deve assegurar que todos tenham **acesso a esse direito**.

E como a sociedade, através do poder público, pode assegurar que todos tenham acesso ao direito à habitação?

A sociedade pode assegurar que todos tenham direito à habitação, por exemplo, facilitando para os mais pobres e excluídos o acesso a um lote de terreno onde possam construir suas casas. Outra maneira é regularizando situações de moradia já existentes, como nas favelas, e, a partir daí,

implantando e melhorando a infra-estrutura existente, como redes de água, esgoto e drenagem.



Agora é lei!

No Brasil, existe uma lei muito boa para isso que é o **Estatuto da Cidade**.

O **ESTATUTO DA CIDADE** detalha e permite levar para a prática uma coisa muito importante que está na Constituição Brasileira. No Brasil existe a propriedade privada do solo, da terra urbana ou rural. Só que essa terra tem que cumprir uma finalidade social: é a **função social da propriedade**, que está acima das finalidades econômicas.



E o que é cumprir com a função social da propriedade ?

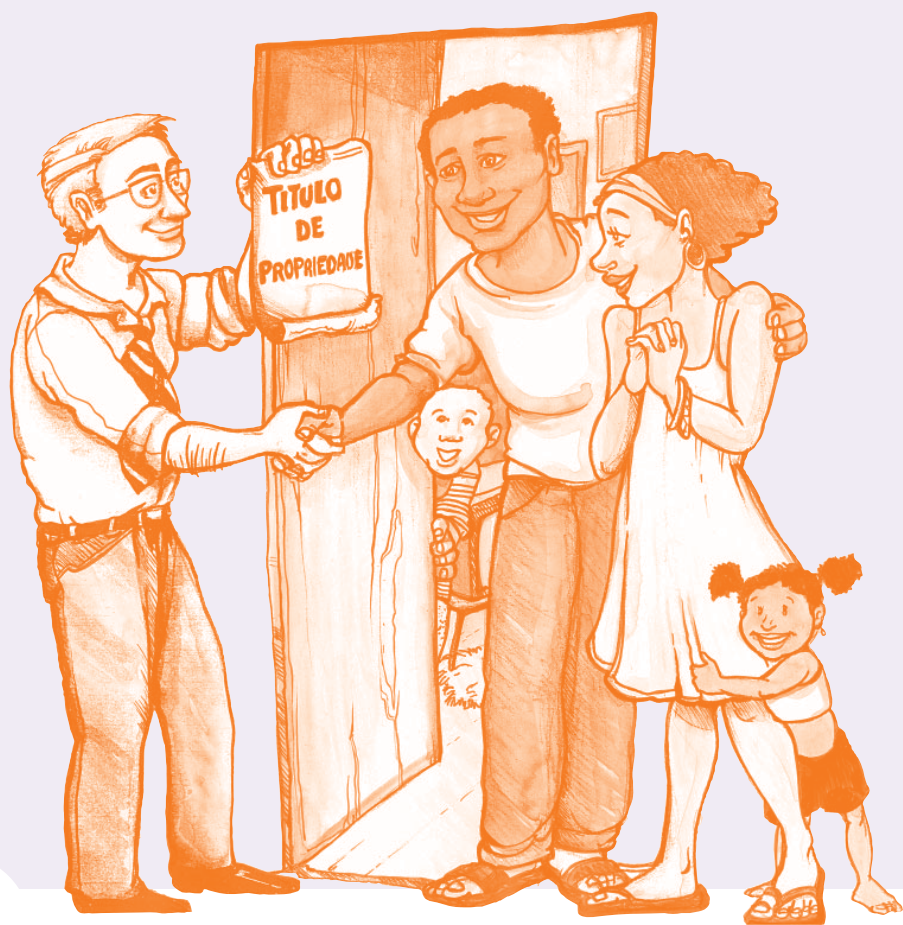
Cumprir com a função social da propriedade é utilizá-la para morar e para trabalhar.

As famílias que ocupam uma terra dão a ela uma **função social**, pois nela moram e trabalham. Exercem, a partir dela, seu **direito à habitação** e seu **direito à cidade**. Só que exercem esse direito precariamente, pois o mesmo precisa ser reconhecido oficialmente, precisa ser reconhecido por toda a sociedade. O instrumento para fazer isto é o que chamamos de **Regularização Fundiária**. Só com a regularização os moradores estarão mais próximos de uma **cidadania** absoluta.



O que é Regularização Fundiária

A **regularização fundiária** concede títulos definitivos de propriedade dos terrenos onde vivem e trabalham os moradores de bairros ocupados em condições irregulares. Ela oficializa o direito à terra e à habitação que estes moradores já exercem, como é o caso dos moradores de Cabuçu e Laranjeiras. Esses títulos são registrados no **Registro Geral de Imóveis, o RGI**, como ocorre nos outros bairros da cidade dita formal.



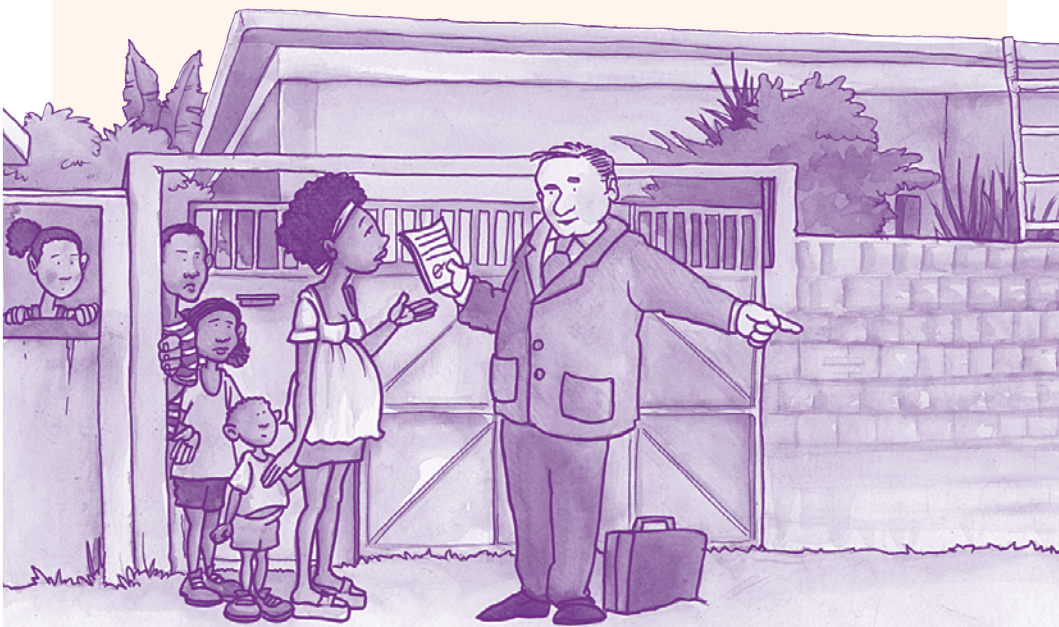
Porque é Importante a Regularização Fundiária

Por razões de segurança

Perante o ordenamento jurídico brasileiro, a propriedade é a única maneira de ser assegurada a posse efetiva de um bem. Só a tolerância face à ocupação informal não é garantia suficiente para assegurar o direito à moradia e o acesso à cidadania.

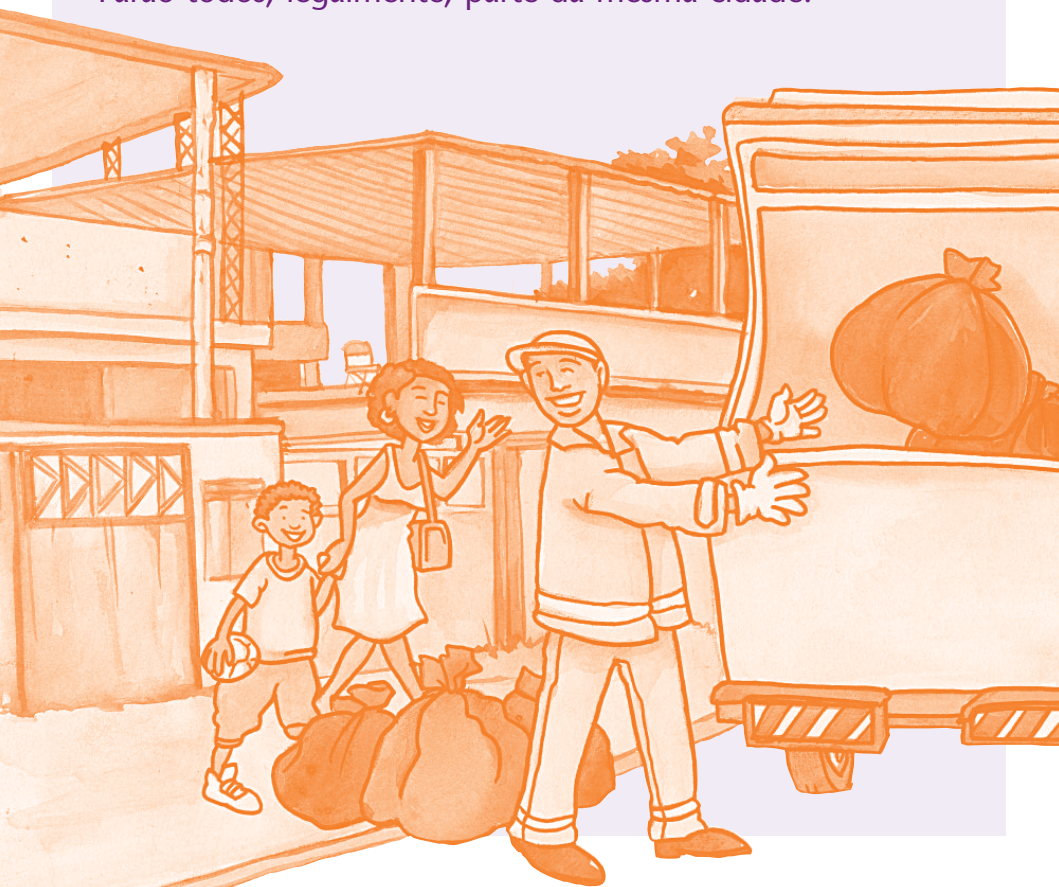
Por razões econômicas

Estudos mostram que, quando um terreno é regularizado, ele é valorizado economicamente. Além disso, um terreno regularizado pode ser dado como garantia para obtenção de empréstimos. Estes empréstimos poderão ser para compra de material de construção, para ampliar e reformar a casa, para abrir ou ampliar um negócio, ou para a compra de outro bem.



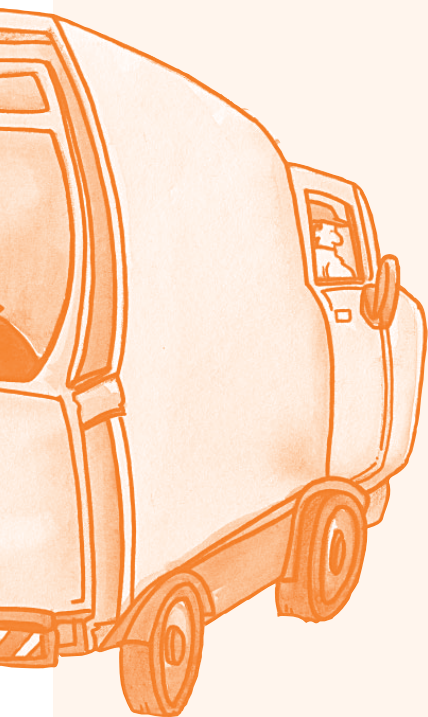
Por razões de cidadania

Além de todas essas razões, existe uma outra muito importante, mesmo que não seja muito concreta, seja mais simbólica. As leis devem ser iguais para todos. No caso do direito à terra e à habitação não pode ser diferente. Porque que parte da cidade tem esse direito assegurado, através de registro e certidão, e as favelas não o possuem formalizado? Ao promover a regularização, no marco e condições das leis existentes, a população de loteamentos irregulares, adquire uma situação de igualdade na cidade. Passará, com certeza, a olhar para si própria de maneira diferente, passará também a olhar para o restante da sociedade de maneira diferente e a sociedade terá que passar a olhar para as favelas também de forma diferente. Farão todos, legalmente, parte da mesma cidade!



Para virar um bairro, tendo acesso pleno e definitivo aos direitos garantidos por lei

Água, rede de esgoto, luz, pavimentação, escolas, postos de saúde, etc. são direitos de todos os moradores nas cidades. Mas não é isso que acontece na prática. Muitas dessas áreas não possuem serviços e equipamentos ou, quando possuem, estes são mantidos precariamente pelo poder público. Com a terra regularizada, o acesso a esses benefícios será facilitado, pois a comunidade estará nas mesmas condições legais e administrativas dos outros bairros da cidade. Poderá assim cobrar, até mesmo na justiça, que o poder público garanta esses serviços e cuide para que eles permaneçam funcionando com qualidade.



igualdade
cidadania
reconhecimento
acesso a serviços
garantia de direitos

Como será feita a Regularização Fundiária em Cabuçu, passo a passo

Realizar a Regularização Fundiária em Jardim Cabuçu e Jardim Laranjeiras, é um trabalho complexo, pelo próprio tamanho da comunidade. É importante saber que este trabalho só será possível se contar com a participação ativa dos moradores.



O trabalho será de intervenção jurídica, visando à emissão de títulos de propriedade aos moradores. No entanto, o trabalho também pretende complementar e colaborar com outros processos de intervenção física e social existentes na comunidade e até mesmo com aqueles que ainda serão implementados. Por esta razão convidamos o poder público municipal e estadual, além do federal a atuarem como parceiros.

A PARTICIPAÇÃO DA COMUNIDADE SE ENVOLVENDO NESTE PROJETO É FUNDAMENTAL PARA A GARANTIA DO DIREITO À MORADIA.



Quais são os passos que serão dados e como os moradores irão participar?

1º. Passo: Assembléias

Serão realizadas assembléias com os moradores. Nessas assembléias, todos terão oportunidade de conhecer o programa e tirar suas dúvidas, opinar sobre sua implementação, etc. **POR ISSO, A PARTICIPAÇÃO DOS MORADORES NAS ASSEMBLÉIAS É FUNDAMENTAL!**

Durante as assembléias, estaremos também incentivando a formação de pequenos grupos que podem ser por setores, por ruas, quadras, becos, etc, que nos ajudarão a levar adiante o projeto, acompanhando o dia a dia do trabalho nas áreas, multiplicando, informando, auxiliando na sua divulgação junto aos demais moradores. Desta forma, os moradores poderão tirar dúvidas, fazer críticas e sugestões, tornando a intervenção transparente e compartilhada com a comunidade.

2º. Passo: Topografia

Uma equipe de topografia visitará a comunidade para medir e desenhar as casas e os lotes, ruas, passagens, áreas livres e de uso comum. Esse trabalho é importantíssimo para que seja elaborada a planta que vai orientar e fazer parte do processo jurídico de regularização fundiária. Os moradores devem deixar o topógrafo entrar para medir suas casas. O topógrafo está ali para ajudá-los a ter o seu título definitivo.



3º. Passo: Cadastramento

Enquanto a equipe de topografia estiver nas ruas da comunidade, uma equipe de cadastradores visitará as casas, para levantar dados sobre os moradores, identificando em nome de quem será feita a regularização, bem como o tempo de moradia, a renda, quantos filhos a família possui, qual a situação da ocupação e outras questões necessárias para preparar os documentos e dar entrada nos processos jurídicos e administrativos. Esse é outro momento de intensa participação do morador, que deverá receber o cadastrador, responder com clareza às perguntas que forem feitas e providenciar os documentos solicitados.

4º. Passo: Documentos do Morador

Serão recolhidas as cópias dos documentos solicitados na etapa anterior, que farão parte dos processos que serão encaminhados à justiça ou outros órgãos públicos.

5º. Passo: Montagem dos Processos

De posse do cadastramento, da planta topográfica e das cópias dos documentos, os advogados da Pastoral e da Fundação irão montar os processos.

6º Passo: Entrada e Acompanhamento dos Processos

O 6º Passo será dar entrada dos processos na justiça ou junto ao órgão público competente, e, em seguida, acompanhá-los.

7º Passo: Título de Propriedade

Por fim, o 7º Passo será a entrega do título de propriedade.

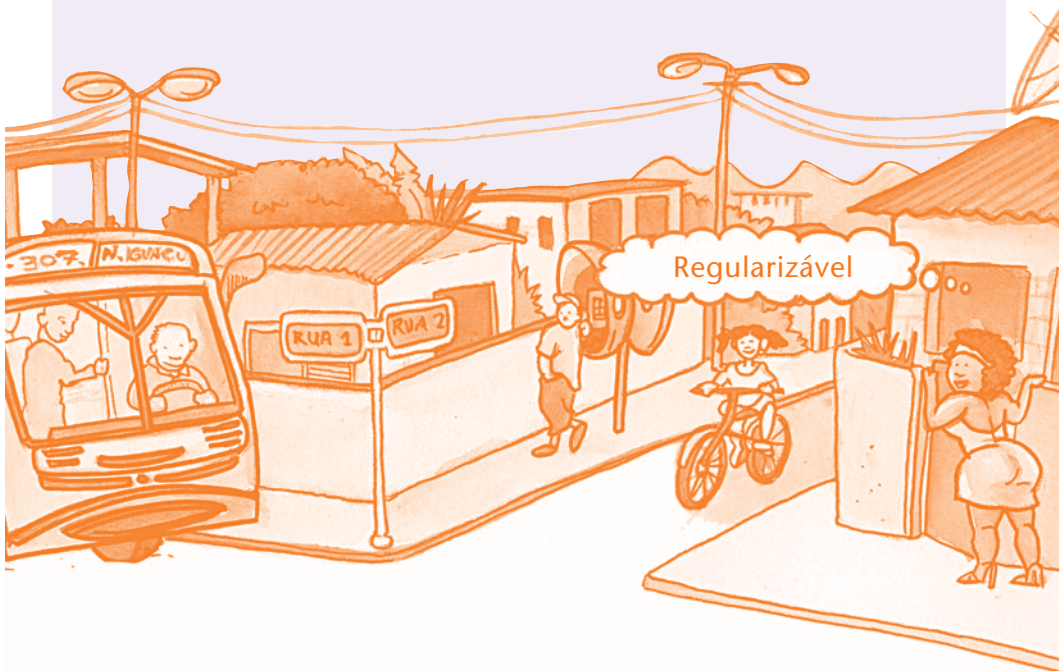
Como será feita a regularização urbanística em Cabuçu

Esta etapa do projeto que complementa o Projeto de Regularização Fundiária, será desenvolvida pela Prefeitura de Nova Iguaçu, através da SEMUAM – Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, responsável pela legislação urbanística da Cidade.

Será desenvolvida em três fases:

Fase 1 – É a elaboração de AEIS – Área de Especial Interesse Social

A prefeitura deverá criar uma Lei que regulamentará a área como Área de Especial Interesse Social.



Fase 2 – Legislação Urbanística

A legislação urbanística é desenvolvida pela prefeitura através da SEMUAM – Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, que define os parâmetros de uso e ocupação do solo na Cidade, e será feita em conjunto com a população.

Fase 3 – Reconhecimento dos Logradouros

A legalização dos Logradouros é feita pela prefeitura através da SEMUAM – Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, que definirá em conjunto com os moradores o nome das ruas para seu reconhecimento.

4º Passo – Licença de Legalização

Finalmente será concedida a licença de legalização para cada uma das edificações que se encontrarem em condições mínimas de segurança e estabilidade e a certidão de Habite-se, que garante a existência legal da edificação. Este é o último passo da regularização urbanística.



Programa Pat Prosanear

É um programa do Ministério das Cidades, para apoio a projetos de saneamento ambiental em assentamentos precários. Visando melhorar as condições de habitabilidade desses espaços, reduzindo riscos mediante sua urbanização e regularização fundiária, integrando-os ao tecido urbano da cidade, proporcionando uma significativa mudança na área.

Este Programa também tem como objetivo proporcionar a elaboração e a implementação de estudos e projetos de saneamento ambiental, bem como a capacitação e desenvolvimento institucional e de recursos humanos, fortalecimento social, fiscalização e avaliação.

Projeto Bairro Escola

A Educação é uma linha estratégica de Desenvolvimento do Governo, em que todas as ações de todas as secretarias convergem para ela. O conceito do Bairro Escola é a união de todas as políticas educacionais, públicas e privadas que acontecem num bairro e é um eixo central por convidar toda a sociedade para ser co-responsável pelo processo educacional. Representa uma nova forma de pensar a educação, rompendo com o modelo autoritário institucionalizado ao longo da atuação do poder público.

No Bairro Escola, a Prefeitura entra promovendo melhorias na infra-estrutura e integrando tudo o que já existe num projeto educacional global, isto é, utilizando equipamentos, espaços etc já existentes e pouco (ou sub) utilizados. Ou seja, é um projeto que une e amplia os conceitos de desenvolvimento, buscando estruturar a questão educacional em conjunto com o processo de desenvolvimento urbano.

Regularização Fundiária do Imóvel

O morador pode adiantar os documentos

Para facilitar o trabalho, o morador pode providenciar, desde já, uma cópia dos seguintes documentos:

- Carteira de Identidade;
- CPF;
- Se for casado no civil, Certidão de Casamento;
- Conta ou correspondência em nome do morador, onde conste o endereço, com data de 1996 (para terrenos) e 2000 (para casas). Esse é o principal documento que comprovará a sua posse. Aqui vale desde conta de luz até a carteira de vacinação dos filhos, ou correspondências de lojas, etc.

E se o morador não tiver todos os documentos?

A carteira de Identidade pode ser tirada nos postos do DETRAN. A 1º via é gratuita e os documentos necessários são: certidão de nascimento ou certidão de casamento e três fotos 3x4 recentes.

O CPF pode ser tirado em qualquer agência da Caixa Econômica Federal ou do Banco do Brasil. Outras opções são as agências do Correio. É preciso apresentar qualquer documento de identificação, como identidade ou título de eleitor.

Onde obter informações?

A Fundação CDDH Bento Rubião manterá uma secretaria em funcionamento na comunidade. Os dias e horários de funcionamento serão apresentados nas assembléias.

Local: Avenida Abílio Augusto Távora, 6010

Telefone do escritório: 37781393

Nessa secretaria o morador poderá:

- Entregar documentos;
- Obter esclarecimento jurídico ou de qualquer outro tipo, relacionado com o trabalho;
- Obter auxílio para responder ao questionário de cadastramento;
- Complementar informações que faltem no questionário;
- Entregar o documento que comprova a posse.

**VISITE-NOS!
VAMOS PARTICIPAR!
REGULARIZADA, CABUÇU E LARANJEIRAS
FICARÁ AINDA MAIS LEGAL!**

Revisão

Alessandra Silveira da Cruz - Jornalista

Projeto Gráfico e Direção de Arte

Estúdio Metara (21 2242 7609) | www.estudiometara.com.br

Ilustrações

Liliana Ostrovsky

2006

Tiragem: 2.000 exemplares

Realizadores



Apoio



Parceria



Associação
de Moradores
de Jardim Laranjeiras

Movimento
Acorda Cabuçu

Grupo
Fé e Compromisso