ASSESSORIA TÉCNICA PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: EXPERIÊNCIA DO EMAU JOÃOBEM

TECHNICAL ASSISTANCE FOR SOCIAL HOUSING: THE EXPERIENCE OF EMAU JOÃOBEM

Luisa dos Santos Azevedo[1]; Matheus Renan dos Santos Lopes[2]; Felipe Aires Thofehrn[3]; Natália dos Santos Petry[4].

[1]*Doutoranda | arqluisa.azevedo@gmail.com | UFPel | Pelotas, Brasil;* [2]*Graduando| matheusrena2015@gmail.com | UFPel | Pelotas, Brasil;* [3]*Graduando | felipethofehrn@hotmail.com | UFPel | Pelotas, Brasil;* [4]*Doutora | natalia.petry@ufpel.edu.br | UFPel | Pelotas, Brasil.*

Resumo:
Este artigo decorre de uma atividade de extensão universitária vinculada ao Escritório Modelo de Arquitetura e Urbanismo JoãoBem (EMAU JoãoBem), da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (Faurb) da Universidade Federal de Pelotas (UFPel). O EMAU JoãoBem atua em diferentes frentes de trabalho: assistência técnica em habitação de interesse social (ATHIS), ações emergenciais por meio do "EMAU Emergencial" e práticas em canteiros experimentais. A ATHIS, assegurada pela Lei n° 11.888/2008, garante às famílias de baixa renda o acesso gratuito a serviços técnicos especializados. O presente artigo tem como objetivo apresentar o relato de experiência, desenvolvido no âmbito da ATHIS, que trata de um processo de usucapião, mostrando a metodologia adotada para os procedimentos e seus resultados. O texto detalha as etapas que compõem o desenvolvimento do trabalho, destacando os principais desafios enfrentados, desde a formalização do atendimento até a organização das documentações técnicas exigidas para esta modalidade. A experiência contribui para documentar e sistematizar os procedimentos envolvidos no processo de usucapião, ampliando o entendimento sobre o papel da assessoria técnica em contextos urbanos e fortalecendo o ensino-aprendizagem ao permitir que os alunos atuem em casos reais.

Palavras-chave:
assistência técnica em habitação de interesse social; escritório modelo de arquitetura e urbanismo; função social da propriedade; usucapião.

Abstract:
This article stems from a university extension activity linked to the JoãoBem Model Architecture and Urbanism Office (EMAU JoãoBem), at the School of Architecture and Urbanism (FAUrb), Universidade Federal de Pelotas (UFPel). EMAU JoãoBem operates across different areas: technical assistance in social housing (ATHIS), emergency actions through "EMAU Emergencial," and practices in experimental construction sites. ATHIS, guaranteed by Law No. 11.888/2008, ensures low-income families free access to specialized technical services. The purpose of this article is to present an experience report developed within the scope of ATHIS, focusing on a usucapião (adverse possession) process, highlighting the methodology adopted for the procedures and their outcomes. The text details the steps involved in the development of the work, emphasizing the main challenges faced—from formalizing the service to organizing the technical documentation required for this modality. This experience contributes to documenting and systematizing the procedures involved in the usucapião process, broadening the understanding of the role of technical advisory in urban contexts and strengthening teaching and learning by enabling students to work on real cases.

Keywords:
technical assistance for social housing; model office of architecture and urbanism; social function of property; adverse possession.

1. INTRODUÇÃO

O acesso à moradia digna e regularizada constitui um direito fundamental assegurado pela Constituição Federal Brasileira (Art. 6º da Constituição Federal), e embora persista como um desafio significativo no cenário urbano nacional. A complexidade dos processos de formalização que envolvem a busca da segurança jurídica, somada à vulnerabilidade socioeconômica de grande parte da população, frequentemente impede que famílias de baixa renda formalizem a posse de seus imóveis, perpetuando ciclos de insegurança jurídica e exclusão territorial (Rolnik, 1997; Maricato, 2011). Neste contexto, a Lei n° 11.888/2008 instituiu a Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS), um marco legal que democratiza o acesso a serviços qualificados de arquitetura, urbanismo e engenharia, garantindo suporte técnico gratuito para famílias com renda mensal de até três salários mínimos (Brasil, 2008).

O processo de usucapião, previsto no artigo 183 da Constituição Federal (Brasil, 1988), no artigo 1240 do Código Civil (Brasil, 2002) e detalhado no Estatuto da Cidade, na Seção V (Brasil, 2001), apresenta-se como um instrumento jurídico para a legalização da propriedade para:

> "Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural" (Brasil, 2001).

O Escritório Modelo de Arquitetura e Urbanismo JoãoBem (EMAU JoãoBem), vinculado à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, localizado na Universidade Federal de Pelotas, é um projeto de extensão que tem como princípios a transdisciplinaridade, o compromisso coletivo e a solidariedade. Assim, busca fomentar a autonomia e desenvolver-se a partir de ações coletivas, tendo em vista processos de decisão e organização compartilhados entre todos os membros e interessados. Neste sentido, o EMAU é uma experiência de troca, em que os conhecimentos são construídos coletivamente. A partir destas vivências, o grupo estimula os estudantes a se aprofundarem nas questões socioambientais contemporâneas, exercendo o valor social da Universidade Pública e o comprometimento com a comunidade e o meio ambiente.

O EMAU JoãoBem, é um coletivo fundado em 1989, que no ano de 2022, passou por um processo de reorganização, o que permitiu a atuação em múltiplas frentes de trabalho, tais como: 1. Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS); 2. Canteiro Experimental e ações coletivas e 3. Ações emergenciais. A primeira frente atua com a ATHIS em conjunto com a Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Sul (DPE/RS), atendendo famílias em situação de vulnerabilidade social. A segunda frente articula encontros teóricos e práticos no formato de oficinas e mutirões, a fim de promover a valorização dos saberes populares, de técnicas e culturas construtivas ecológicas através do Canteiro Experimental. A última frente está atrelada a ação do EMAU no enfrentamento das consequências das mudanças climáticas.

O EMAU JoãoBem, localizado no Sul do Brasil, atua como agente promotor da ATHIS, desenvolvendo ações de extensão voltadas a processos de parcelamento do solo, regularização e usucapião, buscando concretizar o direito à moradia e à cidade para comunidades locais, cumprindo a função social da propriedade, conforme estatuto da cidade (Brasil, 2001). De acordo com Dos Santos (2019), a atuação dos escritórios modelo representa uma das modalidades de aplicação da Lei nº 11.888/2008 (Brasil, 2008), por integrar a formação acadêmica com o atendimento às demandas sociais reais, prevista no artigo 4°, inciso III da lei de ATHIS (Brasil, 2008), podendo ser realizada através de programas de extensão universitária.

Frente a esta realidade e a demanda crescente de assistidos pela Defensoria Pública do Estado do RS (DPE/RS) que necessitam de assistência técnica de profissionais da área de engenharia ou arquitetura e urbanismo, o EMAU celebrou uma parceria entre as instituições (UFPel e DPE/RS). Esse convênio tem como finalidade a prestação de serviços de forma gratuita a núcleos familiares, que recebem até três salários mínimos, previamente atendidos pela DPE/RS e que não possuem

recursos financeiros para arcar com os serviços de profissionais do campo da arquitetura e do urbanismo.

Portanto, este artigo tem como objetivo, apresentar um relato de experiência conduzido pelo EMAU JoãoBem, referente à elaboração da documentação técnica necessária para compor um processo de usucapião urbano especial para uma família assistida, encaminhada pela DPE/RS. A relevância deste relato está na oportunidade de sistematizar os procedimentos técnicos envolvidos na aplicação da ATHIS a um caso de usucapião urbano, discutir os desafios encontrados durante o processo e evidenciar o papel crucial da extensão universitária como elo entre o conhecimento acadêmico e as necessidades sociais concretas.

2. REVISÃO DE LITERATURA

O direito à moradia adequada é um pilar fundamental para a dignidade humana e o desenvolvimento de comunidades sustentáveis, sendo reconhecido pela Constituição Federal Brasileira. No entanto, a efetivação desse direito enfrenta obstáculos significativos no contexto urbano brasileiro, marcado por complexos processos de regularização fundiária e pela vulnerabilidade socioeconômica de uma parcela expressiva da população. Essa conjuntura muitas vezes impede que famílias de baixa renda formalizem a posse de seus imóveis, perpetuando ciclos de insegurança jurídica e exclusão territorial, como discutido por autores como Rolnik (1997) e Maricato (2011).

Nesse cenário, a Lei nº 11.888/2008, que instituiu a Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS), representa um marco legal crucial. A ATHIS visa democratizar o acesso a serviços qualificados de arquitetura, urbanismo e engenharia, garantindo suporte técnico gratuito para famílias com renda mensal de até três salários mínimos. Esta legislação é fundamental para a promoção da função social da propriedade e da cidade, conceitos consolidados no Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257/2001 - (Brasil, 2001).

Um dos instrumentos jurídicos para a regularização da posse é a usucapião especial urbano, previsto na Constituição Federal, no Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e detalhado no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001). A usucapião especial urbana, por exemplo, permite a aquisição do domínio por aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250m², por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel.

A atuação de escritórios modelo de arquitetura e urbanismo vinculados a instituições de ensino superior, como o EMAU JoãoBem da UFPel, emerge como uma modalidade relevante de aplicação da Lei de ATHIS. Conforme Dos Santos (2019), esses escritórios integram a formação acadêmica com o atendimento às demandas sociais reais, frequentemente por meio de programas de extensão universitária, conforme previsto no artigo 4º, inciso III da lei de ATHIS. Este artigo se debruça sobre a experiência do EMAU JoãoBem na aplicação da ATHIS em um processo de usucapião urbano, buscando documentar e sistematizar os procedimentos envolvidos, e discutir os desafios e aprendizados dessa prática, contribuindo para a reflexão sobre o papel da assessoria técnica na construção de comunidades mais justas e sustentáveis.

3. RELATO DE EXPERIÊNCIA

O presente trabalho caracteriza-se como um relato de experiência, sendo uma metodologia que permite avaliar de forma detalhada um contexto real. O caso em análise refere-se a um atendimento realizado pelo EMAU JoãoBem através da ação de extensão “ATHIS”, que compreende a elaboração de documentação técnica para subsidiar um processo de usucapião urbano especial no município de Pelotas/RS.

O foco do artigo, é apresentar a prática extensionista realizada pelo EMAU, o qual oferece serviços gratuitos de arquitetura e urbanismo para a população de baixa renda, em conformidade com a Lei nº 11.888/2008 (Brasil, 2008). O relato refere-se ao processo de atendimento a uma família

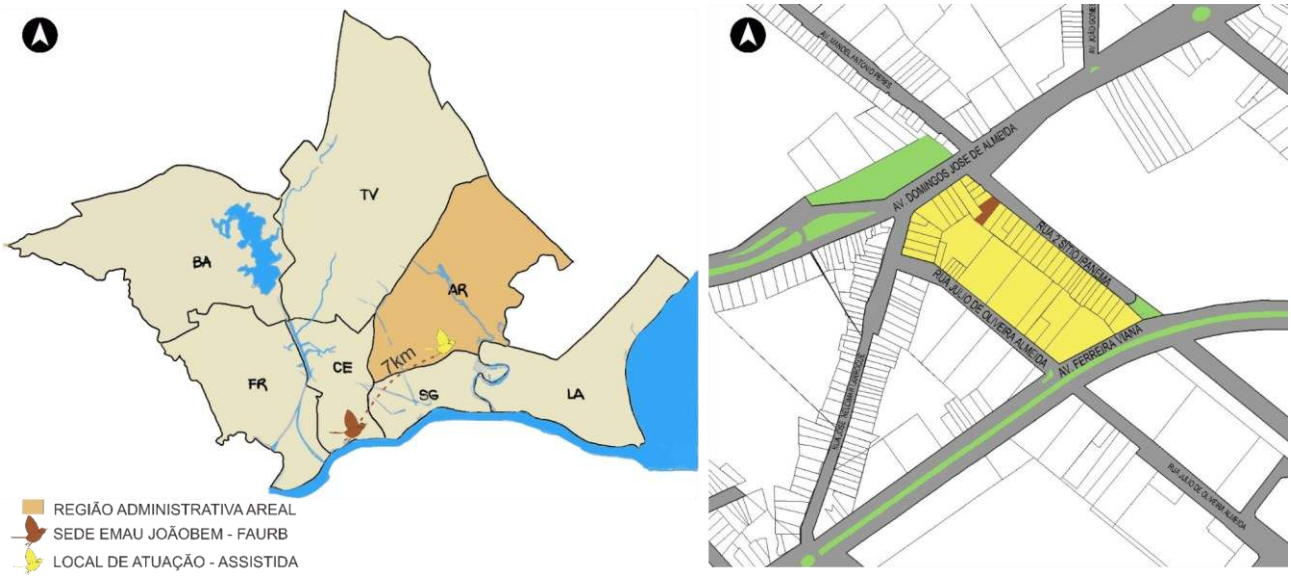
específica, encaminhada ao Escritório pela DPE/RS regional de Pelotas com a demanda de usucapião.

Os procedimentos desenvolvidos seguiram as seguintes etapas:

3.1. CARACTERIZAÇÃO DA DEMANDA E CONTEXTUALIZAÇÃO DO ASSISTIDO

A demanda por assistência técnica surgiu a partir de um encaminhamento formal da DPE/RS para o desenvolvimento de documentações técnicas com a finalidade de complementar um processo jurídico de usucapião.

A assistida, moradora do Bairro Areal Fundos, localizado na região administrativa do Areal na cidade de Pelotas/RS (Figura 1a), buscava garantir a posse do bem imóvel onde vive com sua família. Sua principal motivação era obter segurança jurídica quanto à propriedade. O imóvel fica localizado no quarteirão conformado por duas vias arteriais (Av. Domingos de Almeida e Avenida Ferreira Viana) e duas ruas locais (Rua 2 Sítio Ipanema e Rua Julio de Oliveira Almeida), com testada para via local Rua Sítio Ipanema (Figura 1 b).



(a) (b)

Figura 1 – Mapa de Localização. (a) Mapa das regiões administrativas de Pelotas com localização do EMAU JoãoBem e local de atuação; (b) Inserção do lote no quarteirão e do quarteirão na malha urbana no bairro Areal
Fonte: Acervo do EMAU JoãoBem

A família ocupa o imóvel há 16 anos, período superior ao mínimo de cinco anos estabelecido em lei. Considerando ainda que o lote possui área urbana inferior a 250 m² e que os ocupantes não são proprietários de outro imóvel, estão configurados os requisitos para pleitear a usucapião especial urbana, nos termos do artigo 1240 do Código Civil (Brasil, 2002) e do artigo 9º do Estatuto da Cidade (Brasil, 2001).

3.2. ATENDIMENTO INICIAL E ANÁLISE DOCUMENTAL

A partir da demanda enviada pela DPE/RS, o EMAU JoãoBem entrou em contato com a assistida a fim de agendar o primeiro atendimento. O atendimento ocorreu de forma presencial com uma reunião em 09 de setembro de 2024, nas dependências da Faurb. Neste encontro, foi realizada uma apresentação do Escritório e seu funcionamento para a assistida. Na ocasião, se procedeu um diálogo sobre o histórico da ocupação do imóvel, assim como a verificação dos documentos trazidos pela assistida, sendo estes analisados. Os documentos verificados foram: a) o termo de encaminhamento da Defensoria Pública, ofício emitido pela DPE/RS para o EMAU, onde foi descrita a demanda técnica necessária para o processo jurídico, neste caso, a solicitação de desenvolvimento de plantas e memorial para a usucapião especial urbano; b) documentos pessoais

da assistida, tais como RG e CPF; c) comprovante de residência atualizado, conta de água ou energia elétrica, comprovando o endereço do imóvel; d) a matrícula atualizada imóvel emitida pelo Registro de Imóveis (que neste caso, constava em nome de terceiros) e, e) a certidão característica do imóvel emitida pela Prefeitura Municipal de Pelotas, documento que comprova o cadastro do imóvel perante a esse órgão público com suas particularidades.

3.3. LEVANTAMENTO TÉCNICO

Após a reunião inicial, verificou-se a necessidade de deslocamento até o endereço da assistida. Dessa forma, o Núcleo de Transporte da UFPel (NUTRANS), foi consultado sobre sua disponibilidade para realização do transporte da equipe responsável pelo levantamento técnico. Conforme agenda da NUTRANS, foi estabelecido o translado, o qual saiu da FAUrb com destino ao endereço da assistida, no bairro Areal, cerca de 7km de distância.

No dia agendado com a família e com a NUTRANS, ocorreu o deslocamento da equipe, coordenado por duas professoras e apoiado por dois alunos da graduação, que executaram o levantamento físico do local (Figura 2), realizado no dia 22 de outubro de 2024.

O levantamento físico foi dividido em dois momentos:

Registro Fotográfico: Documentação visual da fachada, dos lindeiros e das edificações existentes no lote, utilizando câmera de celular.

Medições Técnicas: Levantamento métrico do terreno e das edificações existentes utilizando trena manual e a laser, para futuro desenvolvimento das plantas e demais documentos técnicos.



(a) (b) (c)

Figura 2 – Levantamento técnico. (a) Frente do lote; (b) Entorno imediato; (c) Realização de medições técnicas
Fonte: Acervo do EMAU JoãoBem

3.4. ELABORAÇÃO DAS PEÇAS TÉCNICAS

A elaboração das documentações técnicas ocorreu entre os meses de outubro e dezembro de 2024, visto que foi o primeiro projeto de usucapião especial urbano desenvolvido pela equipe do Escritório Modelo, sendo necessária a busca e compreensão do processo como um todo. Para isso foi verificado junto à DPE/RS, quais informações se faziam necessárias para o processo técnico. Com base nos dados coletados, a equipe, com participação dos alunos e sob orientação das docentes, elaborou os documentos técnicos necessários para complementar a ação de usucapião especial urbano. Isso incluiu: a graficação de planta de situação, planta de localização e cobertura, quadro de áreas, a elaboração de um memorial descritivo, contendo a caracterização do imóvel, a descrição dos lindeiros e a descrição da matrícula base onde está inserido o imóvel a ser usucapido (Figura 3), além da elaboração do Registro de Responsabilidade Técnica na modalidade Social (RRT Social) junto ao conselho de arquitetura e urbanismo (CAU). O Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) é o instrumento utilizado pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) para registrar formalmente as atividades técnicas realizadas por arquitetos e urbanistas. A RRT simples abrange a maioria das atividades profissionais, como elaboração de projetos, execução de obras, vistorias, laudos e consultorias, sendo obrigatória e sujeita ao pagamento de taxa. Já a RRT Social

é uma modalidade específica voltada à atuação em projetos de interesse social, especialmente no âmbito da Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS), conforme previsto na Lei nº 11.888/2008. Essa modalidade permite a inserção de até 100 endereços de edificações residenciais unifamiliares ou a um único endereço de conjunto habitacional ou edificação multifamiliar, dentro de um período de seis meses, sendo necessário o pagamento de uma única taxa.

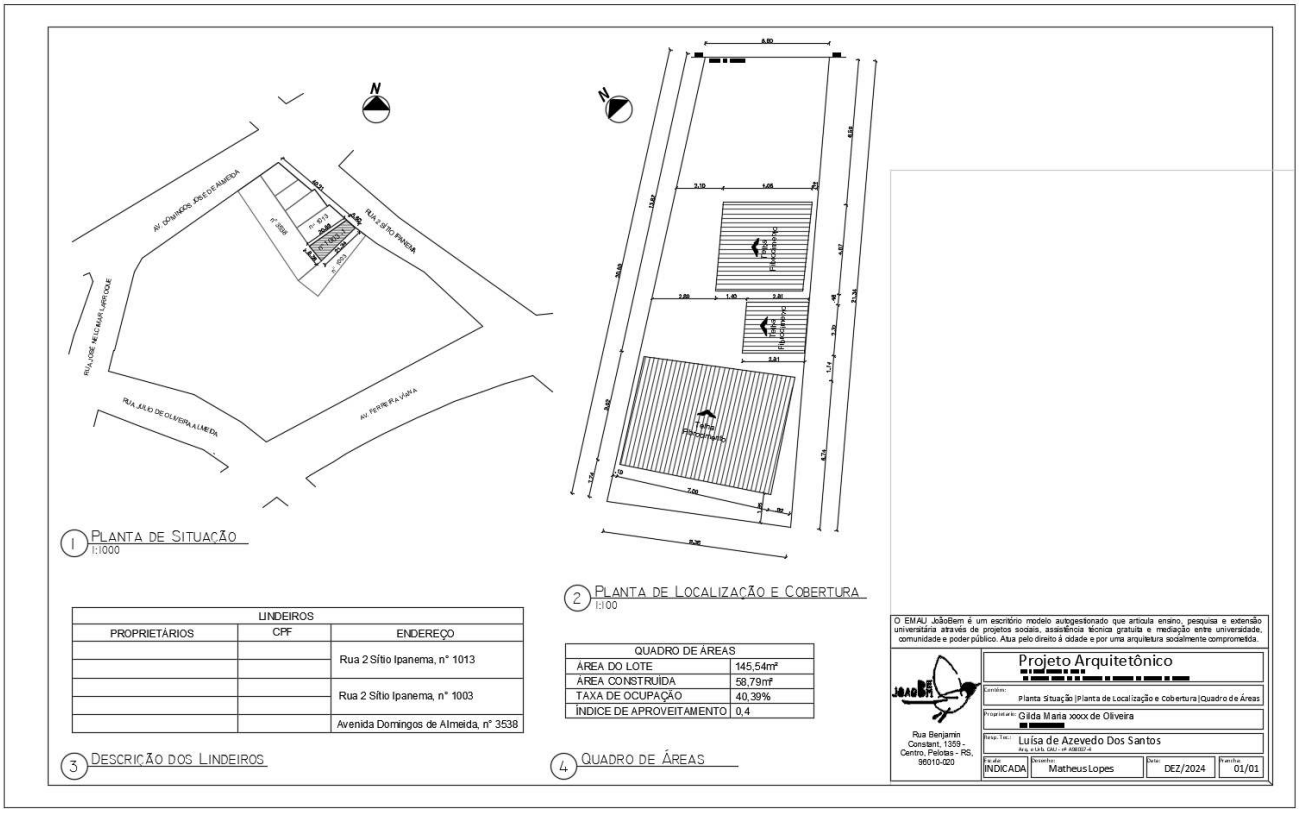


Figura 3 – Prancha com as peças gráficas componentes dos documentos técnicos.
Fonte: Acervo do EMAU JoãoBem

3.5. ENTREGA DA DOCUMENTAÇÃO E ENCAMINHAMENTOS

Em 20 de dezembro de 2024, foi realizada a entrega da documentação técnica à assistida na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (Figura 4), sendo entregues as plantas, o memorial descritivo e a RRT Social. Na ocasião, a assistida foi orientada sobre os próximos passos a serem seguidos junto à DPE/RS. A documentação também foi encaminhada formalmente à Defensoria, via digital, que assumiu a responsabilidade pelo ajuizamento da ação de usucapião e o acompanhamento do trâmite. Embora a ação pública de usucapião possua um tempo de ação mínimo de 5 anos, a etapa que tange ao Escritório Modelo foi finalizada dentro de quatro meses.



Figura 4 – Registro fotográfico do momento da entrega
Fonte: Acervo do EMAU JoãoBem

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O trabalho demonstrou a viabilidade e a importância da atuação extensionista no suporte a famílias de baixa renda na realização de assistência técnica em habitação de interesse social. A elaboração de documentos técnicos pelo EMAU JoãoBem foi essencial para subsidiar a ação judicial de usucapião, superando barreiras econômicas e técnicas frequentemente enfrentadas por essa população.

Como aprendizado, destacamos a importância da implementação da ATHIS auxiliando a população mais vulnerável na busca pelo direito à moradia e à cidade, além de qualificar o ensino e aprendizagem dos discentes e docentes, a partir de demandas reais no contexto urbano da cidade de Pelotas/RS. O valor pedagógico da extensão proporciona aos estudantes uma formação técnica e cidadã conectada à realidade social. A experiência reforça que a universidade, por meio de seus projetos de extensão, pode e deve ser um agente ativo na promoção da inclusão social e na redução das desigualdades urbanas. Outro aspecto importante é a integração da ATHIS através de órgãos públicos (Universidade e Defensoria Pública), visando uma ação contínua.

Em relação ao processo de desenvolvimento do trabalho técnico, é relevante a sistematização dos procedimentos a fim de otimizar futuros atendimentos aos assistidos, garantindo um atendimento mais eficiente, assim como a elaboração de uma metodologia detalhada de cada uma das etapas do processo, tais como: como realizar o primeiro contato com o núcleo assistido; quais documentos devem ser analisados e quais informações e dados são importantes; quais equipamentos e materiais devem ser levados a campo para levantamento físico; quais dados devem ser coletados neste levantamento físico; quais documentações técnicas devem ser produzidas e quais informações e dados devem constar nas mesmas.

Quanto aos principais desafios, identificou-se que os aspectos operacionais são importantes para a realização da extensão universitária. Destaca-se que a logística de transporte é um dos fatores essenciais para realização do levantamento, atualmente a instituição conta com um número reduzido deste serviço, postergando as atividades. Outro desafio observado está relacionado à necessidade de se dispor de uma equipe com mais integrantes e a continuidade dos mesmos como participantes do projeto de extensão, visto a escassez de bolsas neste momento. Por fim, destaca-se que a demanda por trabalhos técnicos voltados para HIS têm se acentuado rapidamente, uma problemática que pode ser atendida através da ATHIS pelos EMAUS.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. **Constituição Federal (1988)**. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 10 abril 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 20 abril 2025.

BRASIL. **Lei n°10.406 de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 20 abril 2025.

BRASIL. **Lei nº 11.888, de 24 de maio de dezembro de 2008.** Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei no 11.124, de 16 de junho de 2005. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11888.htm>. Acesso em: 25 de abril de 2025.

DOS SANTOS, Luisa de Azevedo. **Aplicabilidades da Assistência Técnica:** um estudo das diferentes modalidades de aplicação da Lei 11.888/2008 no contexto atual (2017-2018). 2019. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal de Pelotas. Pelotas. 2019.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo.** São Paulo: Studio Nobel, 1997.

AGRADECIMENTOS

A FAPERGS pelo apoio recebido.