

## **Dignidade Humana porta à dentro: Direito Imobiliário e seus reflexos dentro das Comunidades do Rio de Janeiro**

### **GT: Direito social à moradia como concretização da dignidade humana**

**Erika Ribeiro da Motta Silva Amaral**

Aluna do Curso de Graduação em Direito do UNISAL/Lorena.

**Paulo Sérgio Araújo Tavares**

Mestre em Desenvolvimento Humano, Formação, Políticas e Práticas Sociais e especialista em Direito Empresarial, Direito Penal Econômico e Europeu e em Formação de Professores para a Educação Superior Jurídica.

Professor do Curso de Graduação em Direito do UNISAL/Lorena.

Coordenador Adjunto do Programa de Pós-graduação em Direito Público com ênfase em Gestão Pública da Universidade de Taubaté/SP.

Procurador do Município e Consultor Jurídico - psatavares@hotmail.com

**RESUMO:** Esse trabalho pretende dissertar sobre a existência do caráter imobiliário dentro das favelas do Rio de Janeiro e os Direitos Humanos inerentes a essa espécie mobiliária. Tem por objetivo conceituar o que vem a ser a favela, sua origem e expansão em terras cariocas, bem como compreender o direito de laje, demonstrando as origens e gradativamente atingir o caráter da regularização fundiária das comunidades. São demonstradas as características desse fenômeno que não se define como um conglomerado de residências postas morros acima, mas tem efeitos diretos no bojo imobiliário brasileiro e em seus moradores que, ainda são encarados como sendo, muitas vezes, indivíduos que corrompem a beleza, paz e harmonia de uma cidade, que nas palavras do poeta, “[...] *Deus, fez-se pintor. Quis dar vida à outro primor, e com as tintas que o Éden pintara, pôs em quadro de cumes e de cor a curvatura azul da Guanabara [...]*”. Conclui-se, portanto que, todo o exposto é baseado em pesquisas bibliográficas e documentais, que independentemente do período estudado, advém da necessidade de moradia para conservação do mínimo existencial. Passa-se então, a análise dos aspectos gerais de um tema atual, complexo e que dita necessidade de continuidade de estudo para assim, identificar os objetos mais assertivos para manutenção dos Direitos Humanos em sua plenitude.

**Palavras-chaves:** Comunidades. Regularização Fundiária. Direitos Humanos. Imobiliário.

**ABSTRACT:** Este trabajo pretende disertar sobre la existencia del carácter inmobiliario dentro de las favelas de Río de Janeiro y los Derechos Humanos inherentes a esa especie mobiliaria. Se trata de conceptualizar lo que viene a ser la favela, su origen y en las tierras cariocas, así como comprender el derecho de losa, demostrando los orígenes y gradualmente alcanzar el carácter de la regularización agraria de las comunidades. Se demuestran las características de este fenómeno que no se define como un conglomerado de residencias puestas arriba, sino que tiene efectos directos en el bojo inmobiliario brasileño y en sus habitantes que, todavía son encarados como siendo, varias veces, individuos que corrompen la belleza, la paz y la paz armonía de una ciudad, que en las palabras del poeta, "[...] Dios, si se pintor. Quiso dar vida a otro primor, y con las tintas que el Edén pintó, colocado en cuadro de cumbres y de color la curvatura azul de la Guanabara [...]" Se concluye, por lo tanto, todo lo expuesto se basa en las referencias bibliográficas y documentales, que independientemente del período estudiado, viene de la necesidad de vivienda para la conservación del mínimo en el caso de que se produzca un cambio en las condiciones de vida de los habitantes de la zona, unos en su plenitud

**Palabras-claves:** Comunidades. Regularización de la tierra. Derechos humanos. Inmobiliario.

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho que tem por título “Dignidade Humana porta à dentro: Direito Imobiliário e seus reflexos dentro das Comunidades do Rio de Janeiro”, busca compreender quais são os efeitos produzidos pelo direito imobiliário nas comunidades cariocas. Quando se trata sobre o contexto favelar brasileiro, em prima facie não se remete a composição de residências e a dificuldade dos moradores em estarem ali domiciliados, mas ao caráter da periculosidade do poder armado tão irregular quantos as construções. Fatores básicos desde o saneamento até mesmo a ida dos serviços postais torna-se comprometida dentro das comunidades, isso porque, o próprio brasileiro menospreza seus semelhantes pelo simples fato de díspar serem as estruturas de suas residências e o governo seja Estadual ou Federal, abstêm-se de comentários e ações que conservem diretamente a relação pessoa x moradia.

Vale ressaltar que o objetivo geral deste é conceituar o que vem a ser a favela, sua origem e expansão em terras cariocas, bem como compreender o direito de laje, demonstrando as origens e gradativamente atingir o caráter da regularização fundiária das comunidades.

Percebe-se que o trabalho consiste em uma visão interdisciplinar, porque conceitua com Direito Imobiliário auxiliados por bases dos Direitos Humanos, uma vez que o papel destes influencia a vida da população. Sendo esta o alvo central do Direito como um todo, o bem-estar da sociedade a fim de promover o bem comum.

Primeiramente, é analisado o aspecto histórico da criação das favelas (item 1), dentro dessa seara, se estuda a criação do fenômeno no Brasil (item 1.1), bem como a obra de Aluísio Azevedo, O cortiço (item 1.2) que conta de forma romântica o processo de criação das comunidades. Na sequência ingressa-se no contexto do Direito de Laje (item 2) que permite elucidar e melhor compreender o tema da regularização fundiária das favelas e seu papel de sua importância no bojo do Direito Imobiliário brasileiro.

Por fim, arremata-se com a necessidade de abordar a presença dos Direitos Humanos como fonte afim de preservar o mínimo existencial, na pior das hipóteses, e tudo o que a assegurado pelos estatutos das favelas, além de métodos que auxiliam na fiscalização da saúde, em seu sentido amplo, dos moradores que nada diferem dos demais. Salienta-se que, embora o artigo científico em tela trate especificamente de uma cidade, é cabível a reflexão em todos os Estados brasileiros que possuem situação semelhante com relação ao aumento de comunidades sem o devido acompanhamento das autoridades na conservação da Dignidade da Pessoa Humana.

## **1. Contexto Histórico**

A necessidade de moradia configura como sendo a base das necessidades básicas de qualquer indivíduo moradia figura no rol das necessidades mais básicas do ser humano, sendo que, que configura no artigo 6º da Constituição Federal “Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.”

Desde os primórdios se percebia a necessidade de abrigar-se afim de manter a segurança pessoal e assim, proteger-se de quaisquer fenômenos da natureza que assolassem a região em que se encontravam, bem como, constituir família e consolidar a subsistência dos membros. Sem isso, seriam impossíveis as ações de socialização e o desenvolvimento humano.

Embora seja previsto na Constituição Federal, a precariedade da habitação é um dos problemas mais graves que surgiram com o aumento populacional. Em um país com população 52 milhões de brasileiros na linha da pobreza, conforme dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, no ano de 2017 (IBGE, 2017) a capacidade para investimentos

públicos é comprometida por inúmeras dívidas públicas, bem como desvios ilegais, de modo que não há segurança jurídica no que se refere a posse ou por falta de legislação adequada ou por inexistências de justo título ao possuidor da propriedade.

O princípio da função social da propriedade, tal como foi ditado pela Carta Magna e, também regulamentado pela Lei 10.257, de 10 de julho de 2001 -Estatuto da Cidade- é o sustentáculo da política urbana brasileira. Já, de forma tardia, há a plena existência do direito de propriedade ao interesse coletivo e às necessidades sociais. É preciso garantir a eficácia dos imperativos éticos da política urbana assumida pelo artigo 3º, III:

Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana: [...] Promover, por iniciativa própria e em conjunto com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais, de saneamento básico, das calçadas, dos passeios públicos, do mobiliário urbano e dos demais espaços de uso público[...]

Percebe-se que é indiscutível a necessidade de se garantir, no Brasil, moradias dignas aos cidadãos, ou mesmo, diante da criação de moradia pelos mesmos onde lhes convierem, dar-lhes o necessário para garantir a higidez de suas vidas.

### **1.1. Origem da palavra “favela”**

A primeira vez que a expressão foi utilizada foi na obra *Os Sertões*, em que Euclides da Cunha definiu “[...] afinal, elítica curva fechada ao sul por um morro, o da Favela, em torno de larga planura ondeante onde se erigia o arraial de Canudos — e daí para o norte, de novo se dispersam e decaem até acabarem em chapadas altas à borda do S. Francisco.” (CUNHA, 1984)

Segundo definição do dicionário Aurélio “conjunto de habitações populares toscamente construídas (por via de regra em morros) e com recursos higiênicos deficientes” (CANUDOS, 2017), percebe-se que a definição oficial propriamente dita a favela como sendo um local precário que não oferece condições necessárias a uma vida digna.

O arraial, adiante e embaixo, erigia-se no mesmo solo perturbado. Mas vistos daquele ponto, de permeio a distância suavizando-lhes as encostas e aplainando-os — todos os serrotes breves e inúmeros, projetando-se em plano inferior e estendendo-se, uniformes, pelos quadrantes, davam-lhe a ilusão de uma planície ondulante e grande.

Em roda uma elipse majestosa de montanhas... [...] Na planície rugada, embaixo, mal se lobrigavam os pequenos cursos d’água, divagando, serpeantes... Um único se distinguia, o Vaza-Barris. Atravessava-a, torcendo-se em meandros. Presa numa dessas voltas via-se uma depressão maior, circundada de colinas... E atulhando-a, enchendo-a toda de confusos tetos incontáveis, um acervo enorme de casebres... (CUNHA, 1984)

A visão de uma favela diante das palavras de Euclides da Cunha, torna-a como sendo um local longínquo ao centro da Bahia em que se via todo o resto da cidade dando uma ideia de proporção acima do nível da cidade. Ao circundar, se tinha a ideia do desenvolvimento central como um oásis diante dos incontáveis conjuntos de casas que ali se formavam.

Percebe-se essa periferação na cidade ao ponto de ser entendido como:

A combinação entre industrialização e urbanização provocou uma enorme concentração econômica, que determinou um processo de exclusão política e segregação socioespacial de grande parte da população. A concentração da infraestrutura e de serviços urbanos nas áreas centrais, a ausência destes em áreas periféricas e a localização dos conjuntos habitacionais nas fronteiras urbanas são algumas das ações públicas exemplares na virada do século XX. Este conjunto de ações significava a “limpeza” social nas áreas valorizadas e a distância geográfica das classes populares, colocando as favelas como obstáculo à realização plena do projeto de cidade que as classes dominantes construíram. (BACELETE)

O Brasil, desde o século XIX, com resquícios da submissão europeia à Portugal, queria implantar em seu território ares europeus, em que cidades avançadas e civilizadas não comportavam a presença do proletariado envolvendo as ruas onde a mais alta sociedade frequentava. Com isso, o processo de segregação ante a falta de oportunidade e, desmerecimento deu-se de forma quantitativa para as regiões periféricas.

## 1.2. A criação das favelas na óptica romancista clássica

A obra de Aluísio Azevedo, *O Cortiço*, passa em século XIX, trata da ascensão de um morador que vai adquirindo terrenos ao lado de seu estabelecimento, de forma irregular, a qual domina um bairro do Rio de Janeiro:

[...] a rua lá fora povoava-se de um modo admirável. Construía-se mal, porém muito; surgiam chalés e casinhas da noite para o dia; subiam os aluguéis; as propriedades dobravam de valor [...] O que aliás não impediu que as casinhas continuassem a surgir, uma após outra, e fossem logo se enchendo, a estenderem-se unidas por ali a fora, desde a venda até quase ao morro, e depois dobrassem para o lado do Miranda e avançassem sobre o quintal deste, que parecia ameaçado por aquela serpente de pedra e cal. [...] Noventa e cinco casinhas comportou a imensa estalagem.” (AZEVEDO, 1998)

A criação de um cortiço, ou seja, um aglomerado de habitações coletivas que não eram asfaltadas, muito menos com iluminação, nas quais pessoas simples que, não podiam arcar com moradias dadas como corretas, daí a épica descrição do autor “*E naquela terra encharcada e*

*fumegante, naquela umidade quente e lodosa, começou a minhocar, a esfervilhar, a crescer, um mundo, uma coisa viva, uma geração, que parecia brotar espontânea, ali mesmo, daquele lameiro, e multiplicar-se como larvas no esterco.” (AZEVEDO, 1998)*

Com o Brasil no século XIX, a capital se transferia para o Rio de Janeiro, o que permitiu que o estado se desenvolvesse e, ao mesmo passo do desenvolvimento, criavam-se as desigualdades e com isso, a sociedade proletária não cabia na cidade diante dos altos valores, o padrão europeu que se instalava. Daí a maneira encontrada para sobreviver fora buscar terrenos que abarcassem a sociedade e construir da forma que seria possível, e ali fazer-se e criar-se e, mesmo assim, tornar-se invisível à burguesia.

A tradução em forma de obra trás à tona o contexto vivo que permanece até hoje, passados dois séculos, nota-se que, como podem, independentemente das formas oferecidas pelo Governo, a sociedade se cria nos mais diversos locais, desde que ali, tenham-se fatores ímpares e primordiais, ates mesmo daqueles que rogam os preceitos fundamentais. Pessoas trabalhadoras, dispostas a crescer, somente impedidas por falta de visibilidade.

Azevedo demonstra:

Eram cinco horas da manhã e o cortiço acordava, abrindo, não os olhos, mas a sua infinidade de portas e janelas alinhadas. Um acordar alegre e farto de quem dormiu de uma assentada sete horas de chumbo. [...] A roupa lavada, que ficara de véspera nos coradouros, umedecia o ar e punha-lhe um farto acre de sabão ordinário. As pedras do chão, esbranquiçadas no lugar da lavagem e em alguns pontos azuladas pelo anil, mostravam uma palidez grisalha e triste, feita de acumulações de espumas secas. [...] a pequenada cá fora traquinava já, e lá dentro das casas vinham choros abafados de crianças que ainda não andam. [...] o rumor crescia, condensando-se; o zunzum de todos os dias acentuava-se; já não destacavam vozes dispersas, mas um só ruído compacto que enchia todo o cortiço. Começavam a fazer compras na venda; ensarilhavam-se discussões e resingas; ouviam-se gargalhadas e pragas; já se não falava, gritava-se. Sentia-se naquela fermentação sanguínea, naquela gula viçosa de plantas rasteiras que mergulham os pés vigorosos na lama preta e nutriente da vida, o prazer animal de existir, a triunfante satisfação de respirar sobre a terra. Da porta da venda que dava para o cortiço iam e vinham como formigas; fazendo compras. (AZEVEDO, 1998)

Diante da obra clássica, escrita há tempos, nota-se que juntamente ao desenvolvimento da, até então, capital brasileira, foi-se verticalizando de forma irregular – no sentido de sem as devidas estruturas que auferissem segurança – habitações que, os que ali residiam, faziam de meras estruturas frente a lama, precariedade, ausência de luz como descreve Azevedo, “*uma porcária de um pedaço de ferro quase grudado ao morro*”, mas mesmo frente a todas as adversidades, criavam-se ali, lares, sentimentos e, porque não dizer, extensões das famílias ante a proximidade das casas e das vidas ali compartilhadas.

## 2. Direito de Laje

Criado pela Lei 13.465/17, advinda da medida provisória 759/2016, o Direito de Laje surge como inovação para enfrentar o problema das ocupações irregulares de terra, haja vista a plena verticalização dos espaços habitacionais brasileiros. De modo que o Direito Civil começa a se expressar diante de um fenômeno que chacoalha com a realidade ilusória de massivas residências corretas - no mais sentindo amplo – trazendo à tona causas de proliferação da informalidade de ocupação fundiária.

Tratava-se de fenômeno social que gravitava em um limbo completo, e, mesmo não havendo qualquer ilicitude intrínseca em sua estrutura, gerando grave instabilidade para os que dele dependiam, sem que houvesse qualquer fundamento para tamanha desídia. Pior, sobre a laje firmou-se uma visão torta e desacertada, vinculando-a a condições de carência de recursos ou de aglomerados não urbanizados, quando, na verdade, em qualquer esfera econômica é possível detectar o fato. (FARIAS, DEBS, DIAS, 2018)

Diante do progressivo declínio de institutos consagrados pelo Direito das Coisas fica-se defronte a capacidade da população de inovar no enrijecido sistema tradicional do Direito Civil criando e dando brecha ao legislador de aprimorar a lei de maneira a abarcar em seu bojo os novos direitos urbanísticos criados.

Na obra “Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia”, ocorre a conceituação do direito de laje:

A laje ou direito sobre a laje (ou, ainda, direito de laje), pode ser conceituada como a nova lâmina de propriedade criada através da cessão, onerosa ou gratuita, da superfície superior ou inferior de uma construção (seja ela sobre o solo ou já em laje) por parte do proprietário (ou lajeário) da mesma, para que o titular do novo direito possa manter unidade autônoma da edificação original. (FARIAS, DEBS, DIAS, 2018)

Trata-se de uma criação ante imóvel já existente, através de matrícula autônoma de um ponto acima ou abaixo de uma construção, sendo que ao titular do direito real de laje, não comporta ao solo, ou seja, não se constitui condomínio. Tal regulação é resultado de permanente processo de modificações entre normas jurídicas editadas pelo Estado em conformidade do crescimento das normas costumeiras elaboradas dentro das favelas a partir das práticas dos moradores.

A lei traz em seu bojo no artigo 1150-A do Código Civil, incluído pela Lei 13.456/17:

Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1o O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

§ 2o O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3o Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

§ 4o A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 5o Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

§ 6o O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

A esse contexto, é entendimento:

A legislação prevê desta forma, como se verá de maneira mais detida à frente, a existência da sobrelaje, dando ao lajeário, figura que titulariza o direito de laje, a possibilidade de também ceder um novo direito, de forma limitada, visto que necessitará da autorização de todos os demais titulares de direitos de propriedade ou de laje sobre a edificação para a cessão sucessiva do direito de laje. (FARIAS, DEBS, DIAS, 2018)

O direito de laje é previsto como Direito Real, conforme elencado no artigo 1.225, XIII do Código Civil propiciando a regularização de milhares de habitações por todo Brasil, oferecendo seguridade jurídica aos moradores, bem como, a partir disso, pode o Estado cobrar tributos diante da regularização, ou multas diante da irregularização dentro das favelas.

A nomenclatura “laje” não tem caráter técnico, pois essa inovação no sistema jurídico retrata um Direito Real com base lisa e degraus sucessivos que também, poderia ser chamado de Direito real de sobrelevação (OLIVEIRA, 2017). Segundo dicionário Aurélio, “laje” é “Camada de concreto armado que corresponde ao pavimento e ao teto de um andar, de um edifício ou de outra estrutura semelhante.”, percebe-se que, na raiz do significado já é apresentada a possibilidade de laje abarcar um Direito Real sobre os andares do pavimento e teto de um andar, de modo que a laje em si não constitui direito em si, engloba, também, o solo que a compõe.

Contrario sensu, não se trata de um direito dentro de outro, como uma continuidade deste, mas o Direito de Laje comporta um novo direito. Está atrelado a existência plena, ao ponto de poderem ser cobrados tributos, multas, e afins diante do uso, gozo ou possibilidade de dispor de tal bem.

Ao contrário do que insinua uma primeira impressão, o Direito Real de Laje não é um direito real sobre coisa alheia. É, sim, um novo Direito Real sobre coisa própria, ao lado do direito real de propriedade. É verdade que uma visão topográfica do Código Civil não dá clareza acerca da natureza jurídica do Direito Real de Laje, pois este ocupa um título do Livro de Direito das Coisas (Título XI) em pé de igualdade com os títulos do Direito Real de Propriedade e dos direitos reais sobre coisa alheia. A visão panorâmica da organização do Código Civil deixa em aberto a efetiva natureza jurídica da figura. (OLIVEIRA,2017)

Pode-se entender que o Direito de Laje tem caráter aéreo, não de solo, diante da sua independência expressa no próprio dispositivo legal, tendo assim, a possibilidade de ser extinto em caso de ruína da construção que o sustenta sem reedificação em cinco anos (OLIVEIRA, 2017), já que a base não gera dependência e não cria dependência para o conceito da novidade trazida ao sistema jurídico civil de Direito das Coisas.

Observa-se que, o direito de superfície não se faz necessário, bem como sua definição, já que a previsão expressa de sua constituição para a devida construção em espaço, seja, aéreo ou em solo, ao mesmo passo que é desnecessária a menção da possibilidade de construção em subsolo, já que as outras duas modalidades são possíveis, se estende o entendimento, podendo colocá-las em mesmo nível que os direitos reais de superfície.

O Estatuto da Cidade, Lei 10.257 de 10 de julho de 2001, regulamenta o capítulo "Política Urbana" da Constituição Federal de 1988, traz em seu bojo princípios básicos da organização urbana brasileira, sendo o planejamento participativo e a função social da propriedade basilares para sua existência e aplicabilidade.

É possível encontrar no Estatuto da Cidade, em seu artigo 21, sobre a sobrelevação, deixando claro a sua possibilidade:

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

Diante disso, vale o estudo mais aprofundado por parte da doutrina brasileira, pois desde a nomenclatura até mesmo a conceituação do Direito de Laje, se assemelha a direitos devidamente regulamento no Código Civil, bem como no Estatuto da Cidade. Talvez o sentido encontrado pelos legisladores para o caráter emergencial de Medida Provisória, seja a necessidade de dar mais amparo aos que fazem uso da verticalização das cidades de maneira

mais simples do que as encontradas pelas grandes construtoras, não olvidando o caráter de tributar em cima daqueles que nitidamente já não possuem condições melhores de moradia.

### **3. Regularização Fundiária das Favelas**

A regularização das fundiárias das favelas consiste em uma forma de regularizar a posse dos habitantes e promover a urbanização das áreas habitadas, sem dissipar a população para outras áreas. Na definição de Bethânia de Moraes Alfonsin:

Regularização fundiária é o processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídico, físico e social, que objetiva legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei para fins de habitação, implicando acessoriamente melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária. (ALFONSIN, 1997)

O governo brasileiro comete deslizes no que diz respeito a devida regularização, pois ainda não se é sabido, e, por conseguinte, não contabilizado, quantos são os indivíduos que ainda vivem em irregularidade, permitindo o crescimento desordenado das regiões favelares. As informalidades são seguidas de métodos de igual forma, Organizações não Governamentais, que cuidam da população, oferecendo recursos, projetos sociais e educacionais no que tangem interações entre as crianças, e capacitação de jovens e adultos, ou seja acabam por administrar as comunidades.

Os governos dos países em desenvolvimento abandonaram, a partir dos anos 1980, os esforços para a construção em massa de moradias populares na periferia das cidades e se concentraram, sobretudo, na ideia de que a legalização do informal, aliada a uma desregulamentação mais acentuada do mercado imobiliário, poderia atenuar o preço do solo, suscitando, enfim, uma oferta mais consistente de moradias, erguidas, geralmente, pela autoconstrução. O balanço que se obtém 20 anos mais tarde é, todavia, um enorme fracasso. A regularização fundiária, onde foi efetivamente realizada, liberou o solo e desencadeou uma pressão do mercado imobiliário sobre os bairros beneficiados que eram, até então, relativamente protegidos, justamente em razão da sua ilegalidade. O fenômeno atual de segregação urbana torna-se, assim, mais um produto derivado das leis de mercado que o resultado da recusa, por parte das autoridades públicas, do reconhecimento oficial da existência dos bairros informais. A solução do mercado originou outras formas de exclusão que apenas fizeram aumentar o círculo de informalidade, agora concentrado nas regiões cada vez mais periféricas, insalubres e/ou ecologicamente precárias das cidades. (GONÇALVES, 2009)

A urbanização implementada nas favelas não veio conjuntamente a sua regularização fundiária, o fato da maior parte da concentração do narcotráfico estar ali concentrado, e o conorelismo imposto pelos chefes de facções criminosas aos moradores tornou esse processo mais dificultoso.

Esse processo faz movimentar as iniciativas públicas em diversos aspectos, desde intervenção urbanística (o que diminui os riscos às populações ali residentes e permite a instalação de melhorias cumuladas a instalações que gerem a pacificidade das áreas), administrativa para gestão de espaço (com a implementação, por exemplo, de definições postais, o que permite a ida desses serviços a áreas de difícil acesso), reconhecimento administrativo das ruas e de seus habitantes para Plano de Alinhamento da prefeitura. Ou seja, dá-se meios para o reconhecimento e seguridade jurídica dos habitantes concedendo-lhes a plenitude de seus direitos reais.

A chave da insegurança fundiária, segundo Joseph Comby (2007, p.38), não está tanto na carência de meios técnicos (cadastro informatizado, estudos topográficos, qualidade de demarcações etc.), mas geralmente na inadequação do sistema jurídico e da máquina administrativa para atender às realidades sociais específicas de cada localidade. A legislação brasileira, no que diz respeito à regularização fundiária, tem feito, certamente, consideráveis progressos nessas últimas décadas, mas os procedimentos de legalização do solo permanecem bastante complexos, dificultando os êxitos dessas iniciativas. A complexidade da gestão fundiária no Brasil se explica, em grande parte, pelos inúmeros procedimentos formais constituídos justamente para evitar possíveis fraudes e pelo zelo desproporcional pela proteção dos direitos de propriedade, o que dificulta toda e qualquer releitura mais social do exercício desses direitos. Essa formalidade excessiva do direito brasileiro, aliada ao sistema privado, complexo e frequentemente corrompido (Holston, 1993, p.71) de gestão do cadastro de imóveis pelos cartórios no Brasil, contribuiu para endossar a apropriação bastante desigual do solo, quase sempre beneficiando a concentração fundiária da propriedade nas mãos de alguns poucos beneficiados. (GONÇALVES, 2009)

As inúmeras *pólis* criadas sofrem com medo de, a qualquer momento, acabarem por ser despejados de suas casas diante da irregularidade, porém os mesmos que ameaçam não contribuem em nada para, então, dar segurança a população. Contraditoriamente, o mesmo governo que não age na consolidação da parte afastada dos grandes centros como parte de tal, é aquele que, se orgulha da vista que as favelas dão de todo o resto da cidade.

O caráter estereotipado da cidade do Rio de Janeiro fica limitado da visão praiana, de belos montes naturais, de fauna e flora ricas, porém, ao redor desses morros encontram-se parte mais que significativa da história, cultura e sim, beleza da cidade, cabendo ao governo entender como bela a vista favela-centro e centro-favela, e caso ainda não consiga enxergar, entenda

definitivamente que não está melhor ambientado por falta de recursos que lhes eram cabíveis a administração e aplicação.

#### **4. Direito à moradia e dignidade da pessoa humana**

A civilização humana desde o início de sua existência até a atualidade vem sofrendo inúmeras modificações físicas, sociais, políticas e jurídicas que ocorrem de forma lentamente gradual. Com os direitos referentes a pessoa humana, não é diferente. Sempre partindo da ruptura de um estado estático, que não produz mais os efeitos devidos em sociedade é que se busca sua melhoria, muitas vezes sendo erguido por uma minoria para que haja um avanço em caráter geral. De aspecto micro para macro. Exemplo disso foram as Revolução Francesa, Americana e Inglesa. Pode-se perceber isso, nas palavras de Norberto Bobbio:

Os direitos do homem, por mais fundamentais que sejam, são direitos históricos, ou seja, nascidos em certas circunstâncias, caracterizados por lutas em defesa de novas liberdades contra velhos poderes, e nascidos de modo gradual, não todos de uma vez e nem de uma vez por todas. (BOBBIO, 1992)

O Brasil adotou os Sistemas Internacionais com a Constituição Federal 1988, onde prevalecem os aspectos dos Direitos Humanos, conforme prevê o artigo 1º, III. A participação do País deixa-o em acordo com a defesa dos Direitos Humanos gravado em sua Carta Magna, mas antes da pela adoção, o Brasil trabalhou efetivamente para a Convenção Interamericana de Direitos Humanos (1966), também chamada de Pacto de San José da Costa Rica.

Outra característica importante está prevista, também em Constituição Federal, em seu artigo 5º, III “ninguém será submetido nem a tortura nem a tratamento desumano ou degradante”, segundo Flávia Piovesan: *[...] é reprodução literal do artigo V da Declaração Universal de 1948, do art. 7º do Pacto internacional dos Direitos Civis e Políticos e ainda do artigo 5º (2) da Convenção Americana [...]* (grifo nosso). Percebe-se que intrinsecamente os Direitos previstos na Carta Maior são baseados em Convenções Internacionais e nos Direitos Humanos.

Hoje, o Brasil está incluso em diversas Convenções, tais como Prevenção e a Repressão do Crime de Genocídio, a Convenção Relativa ao Estatuto dos Refugiados, o Protocolo sobre o Estatuto dos Refugiados, o Pacto Internacional sobre Direitos Civis e Políticos, e mais recentemente, em 1998 incorporou o Estatuto de Roma do Tribunal Penal Internacional. Com a ratificação destas, entende-se “*que o governo federal deveria reconhecer*

*a jurisdição dos órgãos competentes às convenções, estabelecidos para examinar denúncias individuais alegando violação de seus termos”.* (GOMES, 2015)

Não cabe apenas citar os temas que circundam a Constituição de 1988, a aplicabilidade dos conceitos que resguardam os Direitos Humanos deve ser elucidada por quem exerce o Direito, cabendo assim, a missão de reestruturar ideias integrar em suas profissões primordialmente a proteção aos Direitos Humanos.

O direito à moradia sempre existiu como direito natural de qualquer sociedade sedentária. No entanto, na sociedade moderna, somente veio a ser reconhecido pelas constituições com o movimento de mudança do Estado Liberal para o Estado Intervencionista, aparece como direito fundamental de 2ª geração, juntamente com os chamados direitos sociais.

Constitui como elemento que garante o mínimo de condições adequadas a vida de uma pessoa e sua família, tornando inerente a qualidade de vida sadia e de um lar a existência de moradia, mesmo aquelas mais simples conservam em si, sobre seu teto, algo muito maior, o elo da família.

O direito de moradia está intimamente ligado ao direito de liberdade, que é um dos direitos fundamentais do ser humano, tutelado inclusive pelo direito penal, que cuida dos bens mais importantes da sociedade e tipifica privação da liberdade como crime de cárcere privado. O direito de ir e vir compreende um lugar de saída e um de chegada, onde se mantenha o núcleo da vida, esse espaço é o lar. O indivíduo privado de um lar é um sujeito sem liberdade, e sendo este um bem essencial a ser protegido até mesmo pelo direito penal, torna-se um direito mínimo para a existência com dignidade, sua violação agride o direito fundamental, imponderável e indisponível da dignidade da pessoa humana. (CARDOSO, 2012)

Morar não compreende apenas o subsistir de um indivíduo, mas é o antro em que se pode ter a habitabilidade com higidez, ao ponto de se estender ao direito à energia elétrica, saneamento básico, endereçamento, segurança, asfaltamento, tratamento de águas, fora o principal, ali faz-se reconhecido, ali criam-se laços, costumes, que permitem a criação da individualidade do ser humano.

Vale ressaltar que, o direito de moradia, embora unido ao direito de propriedade, não equivale ao mesmo, pois propriedade vem no sentido de aquisição para si de determinado móvel de forma regular. No caso das favelas, a informalidade predomina, mas não descarta a existência da moradia por tal fator.

## **CONCLUSÃO**

Pode-se concluir que, quando analisado o aspecto das favelas no Brasil, especificamente no Rio de Janeiro, ainda há inúmeras medidas a serem tomadas. O crescimento

desordenado é apenas mais uma espécie de grito silencioso de uma população extremamente mal dividida sob o aspecto econômico. Na mesma cidade em que há bairros de classe alta, ao redor, crescem, sempre afastados, as inúmeras comunidades.

A regularização das fundiárias das favelas, vem como um ponto crucial na regularidade e permanência de inúmeras famílias nessas condições. O fato de estarem situadas em pés de morros, não é o problema, afinal, com os preços abusivos, a perene crise que assola o Estado carioca, a colocação nessas áreas é o menor dos desafios. Mantê-los com dignidade e segurança diante da má arquitetura em áreas de terra - sempre arriscado em período de chuva – e o crime organizado que ali normalmente se instala, põe em risco vidas inocentes, vidas essas que somente não possuem condições melhores, mas que em nada diminuem seu caráter e sua honestidade.

Os arquétipos criados com uma imagem errônea das favelas, em que o gueto é apenas um conjunto marginalizado de pessoas, mostra a capacidade que o próprio ser humano tem de não saber, mas apenas julgar.

Rousseau, em uma de suas grandes obras, Discurso sobre a origem e os fundamentos da Desigualdade entre os Homens relata:

[...] Que se admire quanto se queira a sociedade humana, não será menos verdade que ela conduz necessariamente os homens a se odiar entre si à proporção do crescimento dos seus interesses, a se retribuir mutuamente serviços aparentes, e a se fazer efetivamente todos os males imagináveis. (ROUSSEAU, 2002)

Fato é que, diante do crescimento desorganizado, como não criado diretamente por que os governam, fica fácil a imposição de ideia como se fora algo a ser evitado, mas nunca é afirmado quais os efetivos criadores desse fenômeno que percorre toda a extensão do país.

Ironicamente, a paisagem que as comunidades têm da cidade tornam a vista digna de *Pasárgada*, mas contribuem de costas viradas aos que ali residem e que, abrem seus lares - que nessas horas são exaltados – para admiração do público.

O direito de laje vem a repetir conceitos já existentes e que, desde sua criação equivocada, por Medida Provisória, mostra ser mais uma quimera no ordenamento jurídico. Inúmeras são as previsões legais, Constituição Federal, Estatuto da Cidade, títulos do Código Civil e leis esparsas, mas de nada adiantam as belas e rebuscadas palavras do legislador se não

houver a devida aplicabilidade e a correta produção de efeitos, além daqueles dos quais somente uma parcela, já favorecida da população, faz jus.

O olhar do mundo voltou-se para os direitos individuais nos períodos Pós- Guerra, como forma de privar as demais gerações de passar pelas atrocidades cometidas pelo governo Nazista. Em 1948, com a Declaração Universal dos Direitos Humanos, criada pela Organização das Nações Unidas (ONU), obtiveram-se bases que impedem o totalitarismo do Estado ao ponto de intervir em questões religiosas, étnicas, ideológicas, sexuais, partidárias. Não se trata do tolhimento do Poder Estatal, mas oferecer a devida segurança da individualidade de cada membro que o compõe.

Os Direitos Humanos caracterizam-se na medida em que lutam pela construção da definição, sem constante mudança, da Dignidade da Pessoa Humana para “*evitar sofrimentos, em face da persistente brutalidade humana*”. (PIOVESAN, 2011)

O Brasil, como membro da ONU, faz jus ao que está na Declaração dos Direitos Humanos: “*Toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, **habitação**, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis*”. (grifo meu). Também fora assinado pelo Brasil o Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, promulgado em 1996, tendo promulgado “*reconhecem o direito de toda pessoa a nível de vida adequado para si próprio e sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e **moradia adequadas**, assim como a uma melhoria contínua de suas condições de vida*”. (grifo meu).

Quando se fala em Direito Imobiliário dentro das favelas do Rio de Janeiro, de maneira informal se fala do direito constitucionalizado pelos moradores, pois para eles, valem-se as leis que os protejam e que os deem segurança. Podem estar previstos em inúmeros dispositivos, mas o que realmente os moradores desejam, é a segurança e respeito de ter optado, ou de estar ali residindo e que a dignidade que versam as leis seja vista da mesma forma que é dada a tradição que famílias criam sob seus tetos.

O foco central de todo o estudo, que, carece de continuidade, é a necessidade de impor a aplicabilidade das normas a fim de proporcionar a plenitude àqueles que nas favelas habitam e sim, aceitar que os que ali moram são marginais, mas somente pela ótica de estarem às margens da bela baía que corta todo o Estado.

## REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes. **Direito à moradia: instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras**. Rio de Janeiro: IPPUR/Fase, 1997.

AZEVEDO, Aluísio de. **O Cortiço**. Porto Alegre: L&PM, 1998.

\_\_\_\_\_. **O Cortiço**. Porto Alegre: L&PM, 1998.

BACELETE, Graziella Guerra. **Direito à moradia: regularização fundiária de favelas**. Disponível em <[http://seer.uscs.edu.br/index.php/revista\\_direito/article/view/869](http://seer.uscs.edu.br/index.php/revista_direito/article/view/869)>. Acesso em: 29 abr. 2018.

BOBBIO, Norberto. **“Era dos Direitos”**. 1ª ed. 12. tir. Rio de Janeiro: Campus, 1992.

CUNHA, Euclides da. **Os Sertões**. São Paulo: Três, 1984.

\_\_\_\_\_. **Os Sertões**. São Paulo: Três, 1984.

FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia**. Salvador: Juspodivm, 2018.

\_\_\_\_\_. **Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia**. Salvador: Juspodivm, 2018.

GOMES, Flávio Luiz, **“O Brasil e o Sistema Interamericano de Proteção dos Direitos Humanos”**. Disponível em <<http://www.egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/anexos/15290-15291-1-PB.pdf>>. Acesso em: 07 out. 2015.

GONÇALVES, Rafael Soares. **Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial**. Disponível em:

<[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0103-40142009000200017](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-40142009000200017)>

Acesso em 30 abr. 2018.

**IBGE: 52 milhões de brasileiros estão abaixo da linha da pobreza**. Disponível em<<https://veja.abril.com.br/economia/ibge-52-milhoes-de-brasileiros-estao-abaixo-da-linha-dapobreza/>> Acesso em: 27 abr. 2018.

JÚNIOR, Roberto Paulino de Albuquerque. **O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície**. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>> Acesso em: 29 abr. 2018.

MAGALHÃES, Alex Ferreira. **O Direito da Favela no Contexto Pós-programa Favela-Bairro: Uma Recolocação do Debate a Respeito Do 'Direito De Pasárgada'**. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2017. Acesso em: 27 abr. 2018.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **O que é o direito real de laje à luz da lei nº 13.465/2017? (parte 1)** <<https://www.conjur.com.br/2017-set-18/direito-civil-atual-direito-real-laje-luz-lei-134652017-parte>> 27 abr. 2018.

PIOVESAN, Flávia. 4ª ed. **Temas de Direitos Humanos**. Saraiva: São Paulo, 2010.

\_\_\_\_\_. **Direitos Humanos e Justiça Internacional**. São Paulo: Saraiva 2011. Vol. I. p. 36 apud Nino, Santiago Carlos, “The ethics of human rights” [S.l: sn. s. d].

RODRIGUES, Sérgio. **De Canudos para o Brasil: a história da palavra favela**. Disponível em <https://veja.abril.com.br/blog/sobre-palavras/de-canudos-para-o-brasil-a-historia-da-palavra-favela-2/>> 27 abr. 2018.

ROUSSEAU, Jean Jacques. **Discurso sobre a origem da desigualdade**. Disponível em <<http://www.ebooksbrasil.com.br>> Acesso em: 01 mai. 2018.