

A regularização fundiária como instrumento de acesso à moradia adequada na cidade do Rio de Janeiro a partir Lei nº 13.465 de 11 de junho de 2017 – Direito.

Iury Lima Tavares, James dos Santos Stirling, Melissa Silveira, Agatha Veloso Silva Domingos, Leandro dos Santos Maia, Edna da Costa Silva, Profa. Dra. Mariana Dias Ribeiro Martins (Orientadora)

Centro Universitário IBMR
Direito, campus Barra da Tijuca e Botafogo
www.ibmr.br

Introdução

Cada vez mais se observa no contexto das cidades e de suas respectivas políticas (ou ausência destas) uma ascensão da produção capitalista do espaço, ligada ao poder aquisitivo e interesses que promovem outra forma de se enxergar a cidade. Diante disso, verifica-se a reprodução da desigualdade, cada vez mais acentuada no espaço urbano. O Rio de Janeiro, em conjunto com São Paulo, até 2019, possuía a maior quantidade de imóveis em aglomerados subnormais (IBGE).

Este cenário demonstra a emergência do tema e a necessidade do estudo das políticas públicas que envolvem a produção da moradia na cidade, principalmente em local de grandes transformações urbanas, que já estavam se intensificando na década de 1990, em razão do Primeiro Plano Estratégico para a cidade, elaborado a partir de um modelo de inspiração neoliberal.

Neste processo, destaca-se a análise do aparato de promoção do direito em tela, assim como os mecanismos para a sua efetividade, assinalando os reflexos do instituto da regularização fundiária como forma de acesso à moradia na cidade. Assim sendo, diante da vida urbana concreta, na análise de dados juntos ao Observatório das Metrópoles, Fundação João Pinheiro, Fundação José Bonifácio, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e Instituto de Terras e Cartografia do estado do Rio de Janeiro (ITERJ), procura-se uma melhor compreensão da dinâmica que envolve a cidade e a moradia e a efetiva democratização do acesso à terra, a partir da regularização fundiária como instrumento urbanístico.

Objetivos

O objetivo da presente pesquisa se assenta em demonstrar a necessidade de um olhar acerca da cidade e, em particular, da moradia, por meio da análise da sua efetividade assim como um balanço envolvendo os instrumentos capazes de promover o se acesso, notadamente a regularização fundiária. Especificamente, os objetivos desta pesquisa consistem em: investigar a produção do espaço urbano na cidade do Rio de Janeiro, identificando os principais conflitos relacionados à moradia; identificar os principais interesses envolvidos na luta pelo espaço e sua articulação com a gestão da cidade, com base nas demandas existentes e necessidades apontadas; e identificar no ordenamento jurídico o aparato protetivo e de efetivação do direito à moradia e o direito à cidade, com destaque a análise acerca da contribuição do instituto da regularização fundiária nesse processo.

Metodologia

O presente estudo tem por base o diálogo entre a realidade que envolve a moradia adequada na cidade do Rio de Janeiro, a regularização fundiária como instrumento de acesso, e a normatividade existente. Para tanto, a metodologia utilizada envolve o recolhimento da bibliografia que cerca o tema, com os principais autores que retratam o direito à moradia adequada, assim como aqueles que se dedicam à temática voltada especificamente à cidade do Rio de Janeiro, enfrentando suas peculiaridades e os problemas urbanos. A empiria também se fez presente na pesquisa, com a coleta de dados junto ao Observatório das Metrópoles, ao Instituto Pereira Passos, João Pinheiro e ao IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), viabilizando o conhecimento acerca do cenário existente da moradia na cidade. Também foram coletados dados junto ao ITERJ (Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de Janeiro), propiciando um panorama acerca dos procedimentos de regularização fundiária, assim como a sua contribuição como mecanismo acesso diante da demanda que se apresenta.

Resultados

Políticas públicas:

- LEI Nº 1.697 de 1991 (HABITA-RIO); LEI N.º 3.803 de 2004; DECRETO Nº 14.328, de 1995; LEI COMPLEMENTAR Nº 111 de 2011.

Dentre os Programas da Secretaria de Habitação do Município do Rio de Janeiro:

- PROGRAMA NOVAS ALTERNATIVAS; AQUISIÇÃO DA CASA PRÓPRIA

Foi possível conhecer existência da:

- Coordenação de Administração de Projetos; Coordenadoria Geral de Gestão Habitacional (CGGH).

Em relação ao déficit habitacional, foi possível encontrar aquele relacionado ao âmbito estadual, aguardando ainda o relatório que demonstra o déficit especificamente no município em tela. Assim, Minas Gerais é a segunda Unidade da Federação com maior déficit, tendo registrado, em 2015, 575 mil unidades, o estado da Bahia ocupa o terceiro lugar com um déficit de 461 mil unidades, sendo o quarto lugar ocupado pelo estado do Rio de Janeiro, com 460 mil unidades. De acordo com dados obtidos junto a estudo da Fundação João Pinheiro, do centro do Rio à Itaguaí, foram criadas novas ocupações durante a pandemia da Covid19, o que tem gerado embates entre movimentos de defesa da moradia e o poder público.

Os procedimentos de regularização fundiária ainda estão sendo catalogados pelos alunos e serão contabilizadas as comunidades atendidas no período da pesquisa. Cabe destacar que o último relatório disponibilizado pelo ITERJ se refere ao ano de 2022.

Conclusões

De acordo com o estudo até então realizado, tendo em vista tratar-se de pesquisa em andamento, foi possível constatar a existência de um déficit habitacional quantitativo no estado do Rio de Janeiro de cerca de 500 mil moradias. Este é um fenômeno que causa a precarização da qualidade de vida da população, amplia a desigualdade, causa problemas de saúde pública, instabilidade social, dentre outros problemas oriundos da distribuição desigual do espaço e da inefetividade das políticas públicas frente a demanda latente.

Foi possível constatar até o momento, que as políticas apresentadas não foram capazes de conter o crescimento acelerado da desigualdade tampouco proporcionar ampliação nas condições de acesso à moradia na cidade, além de ser possível questionar a implementação da moradia adequada neste contexto.

Desta forma, necessária a complementação da análise envolvendo a regularização fundiária de forma a se perquirir acerca de ser este instituto promotor do acesso à moradia esperado, como mais uma ferramenta na solução das inúmeras demandas sociais que se apresentam.

Bibliografia

ABREU, Maurício de A. **Evolução urbana do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: IPLANRIO/ZAHA, 1987.

ALFONSIN, Betânia de Moraes; FERNANDES, Edésio. **Direito à moradia e segurança da posse no Estatuto da Cidade**: diretrizes, instrumentos e processos de gestão. Belo Horizonte: Fórum, 2004.

BIENENSTEIN, Regina. Regularização Fundiária em terras privadas. *In*: BIENENSTEIN, Glauco; BIENENSTEIN, Regina; SOUSA, Daniel (Orgs.). **Universidade e luta pela moradia**. 1ª Ed. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2017.

CANETTIERI, Thiago. **Ocupações, remoções e luta no espaço urbano. A questão da moradia**. Caderno e-metropolis, ano 5, n.17, p.22-29, 2014.

CASTELLS, Manuel. **A Questão Urbana**. Rio de Janeiro: Editora Paz e Terra, 2000.

DAVIS, Mike. **Planeta Favela**. São Paulo: Boitempo, 2006.

ENGELS, Friedrich. **Sobre a questão da moradia**. São Paulo: Boitempo, 2015.

FERNANDES, Edésio. ALFONSIN, Betânia (Coords). **Direito à moradia adequada: o que é, para quem serve, como defender e efetivar**. Belo Horizonte: Fórum Editora, 2014.

HARVEY, David. **Cidades Rebeldes: do Direito à Cidade à Revolução Urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

INSTITUTO PEREIRA PASSOS. **Evolução da população de favelas no Rio de Janeiro: uma reflexão sobre os dados mais recentes**. Rio de Janeiro: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 2002.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Nebli, 2016.

LESSA, Carlos. **O Rio de todos os brasis**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Record, 2001.

