

O DIREITO À MORADIA NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO: UMA ANÁLISE DA SUA EFETIVAÇÃO E A CONTRIBUIÇÃO DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO FORMA DE ACESSO

Iury Lima Tavares¹, James dos Santos Stirling², Melissa Silveira³, Agatha Veloso Silva Domingos⁴, Leandro dos Santos Maia⁵, Edna da Costa Silva⁶, Profa. Dra. Mariana Dias Ribeiro Martins (Orientadora)⁷

RESUMO

O cenário de ocupações irregulares que vem permeando a paisagem das cidades descortina o grande desafio urbano que exige, além da organização territorial, a conciliação dos inúmeros interesses envolvidos neste processo de utilização do espaço, para que a cidade seja pensada sob parâmetros que proporcionem qualidade de vida aos seus habitantes. A reprodução da desigualdade se apresenta cada vez mais acentuada, fazendo emergir a necessidade de soluções capazes de promover adequada qualidade de vida almejada. Desta forma, o presente estudo, baseado na bibliografia acerca do tema e nos dados disponibilizados para consulta pública, analisa a situação atual do direito à moradia na cidade do Rio de Janeiro, notadamente por meio das políticas implementadas, de forma a se perquirir a situação atual na cidade, possibilitando a discussão posterior acerca da colaboração do instituto da regularização fundiária neste processo de acesso à moradia adequada.

1 iurylimatavares@gmail.com

2 stirlingjames00@gmail.com

3 melsilveira.22@gmail.com

4 agatha.domingos@gmail.com

5 lmaiad@outlook.com

6 ednadcas@gmail.com

7 mariana.d.ribeiro@animaeducacao.com.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 Metrôpoles, 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.

PALAVRAS-CHAVE: Direito à moradia, moradia adequada, regularização fundiária

MÉTODO:

O estudo que se pretende realizar tem por base o diálogo entre a realidade que envolve a moradia na cidade do Rio de Janeiro, sua visão ampliada no contexto da cidade, a regularização fundiária como instrumento de acesso, e a normatividade existente. Para tanto, a metodologia a ser utilizada envolve o recolhimento da bibliografia que cerca o tema, com os principais autores que retratam o direito à moradia adequada, reconhecendo

a necessidade de se implementar a visão ampliada, consubstanciada no Comentário Geral nº4 da Organização das Nações Unidas, 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 fará presente na pesquisa, com a coleta de dados junto ao ITERJ (Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de Janeiro), propiciando um panorama acerca dos procedimentos de regularização fundiária na cidade, assim como do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), apresentando o desenvolvimento das ocupações irregulares ao longo do tempo, de forma a se aferir acerca da regularização fundiária como mecanismo acesso à moradia adequada diante da demanda que se apresenta. Os dados serão analisados a partir dos procedimentos de regularização fundiária ocorridos após a edição da Lei nº13465/17.

RESULTADOS E DISCUSSÕES:

Diante do objetivo da presente pesquisa, em relação efetividade do direito à moradia na cidade do Rio de Janeiro e à demonstração acerca de ser ou não a regularização fundiária um instrumento capaz de promover o se acesso na cidade, foi realizada a investigação acerca da produção do espaço urbano, para que se compreendesse melhor a questão da moradia. Também foi possível identificar no ordenamento jurídico o aparato protetivo e de efetivação do direito à moradia e o direito à cidade, o que se complementou com a pesquisa de dados nos sítios eletrônicos que demonstraram o déficit habitacional (pesquisa realizada junto ao IBGE e Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro) como tem sido efetivada a questão da moradia por meio da análise das políticas públicas divulgadas. Por outro lado, a leitura envolvendo a regularização fundiária, inicialmente de forma isolada, permitiu o conhecimento deste instituto para, com o término da coleta e análise conjunta dos dados, ao final da pesquisa, sob a perspectiva da atuação do ITERJ (Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de Janeiro) nos procedimentos de regularização fundiária no município, revelar o papel desse instituto diante das demandas por moradia na cidade.

Até o momento, foi realizada a coleta de dados junto à Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, ao IBGE e ao ITERJ, que também foram extraídos dos sítios eletrônicos respectivos. Tais dados se referem à demanda envolvendo a moradia no Município, assim

como as políticas públicas de acesso e as comunidades atendidas por meio de regularização fundiária. Com esta coleta e análise dos dados respectivos, foi possível constatar a existência das seguintes políticas: LEI Nº 1.697 de 1991: Constitui o HABITA-RIO, incumbida do planejamento e realização de planos e programas municipais de habitação voltada para à população de baixa renda.

LEI N.º 3.803 de 2004: Uma lei que exemplifica como se delimita uma área a ser urbanizada, delimitando-a e definindo quais serviços públicos serão ali oferecidos. Declara como de Especial Interesse Social, para fins de urbanização e regularização, as áreas que menciona, e estabelece os respectivos padrões especiais de urbanização. DECRETO Nº 14.328, de 1995: Dispõe sobre a composição e competências do núcleo de regularização de loteamentos, define critérios, institui normas para a inscrição de novos loteamentos e vilas e altera o decreto nº 10.962/92. LEI COMPLEMENTAR Nº 111 de 2011: Dispõe sobre a política urbana e ambiental do Município, institui o plano diretor de desenvolvimento urbano sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências. Dentre os Programas da Secretaria de Habitação do Município do Rio de Janeiro: PROGRAMA NOVAS ALTERNATIVAS, que atua na reabilitação, recuperação e construção de imóveis em vazios urbanos infra-estruturados localizados no Centro do Rio. Buscando desenvolver ações de desenvolvimento econômico e social, promove principalmente a construção de moradias de uso misto, com prédios associados a comércios e serviços. Os imóveis que estão sendo projetados pelo Novas Alternativas serão comercializados pelo Programa Morando no Centro da Secretaria Municipal de Habitação, em parceria com a Caixa Econômica Federal. AQUISIÇÃO DA CASA PRÓPRIA: A Coordenadoria de Administração de Projetos, da Secretaria Municipal de Habitação, está comercializando imóveis com financiamento de até 20 anos, em parceria com a Caixa Econômica Federal - CEF. Para o público interessado no Programa de Arrendamento Residencial (PAR), a renda familiar vai de R\$ 900,00 a R\$ 1.800,00. Existem dois programas para adquirir a casa própria: um deles é o Programa de arrendamento residencial (PAR), um plano no qual o pretendente paga taxas mensais de arrendamento, como se fosse um aluguel, no fim do contrato, que é de 15 anos, tem a opção de compra do imóvel; outro é a Carta de Crédito Associativa: plano de financiamento, em grupo, para aquisição de imóvel na planta ou em construção. Foi possível conhecer existência da Coordenação de Administração de Projetos, que incentiva a construção de moradias em áreas infraestruturadas da cidade, estimulando a

participação de pequenos e médios empresários na produção dessas habitações, e vem oferecendo, em convênio com a Caixa Econômica Federal, financiamentos para a população com renda familiar de R\$ 900,00 até 20 salários mínimos, nas modalidades Carta de Crédito Associativa e Programa de Arrendamento Residencial - PAR.

Da mesma forma, a Coordenadoria Geral de Gestão Habitacional (CGGH), que foi criada na Secretaria Municipal de Habitação (SMH), com o objetivo de propor e planejar Políticas Habitacionais para ocupação ordenada do solo urbano. O foco principal é o atendimento à população de baixa renda. Tem atribuição de integrar a Política Habitacional do Município com outros órgãos e instituições; negociar áreas dos governos municipal, federal ou estadual para implantação de programas habitacionais; identificar vazios urbanos infraestruturados, onde possam ser produzidas novas habitações, além de elaborar estudos e projetos para baratear a construção de moradias. 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. Sendo 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.

REFERÊNCIAS:

ABREU, Maurício de A. **Evolução urbana do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: IPLANRIO/ZAHAR, 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.). **A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano**. Belo Horizonte: Editora Del Rey, 2003.

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.

MARICATO, Ermínia. **Habitação e Cidade.** São Paulo: Atual, 1997.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares.** A Colonização da Terra e da Moradia na Era das Finanças. São Paulo: Boitempo. 2015.