

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS**  
**FACULDADE DE DIREITO**

**VERTICALIZAÇÃO À LUZ DA RECÉM-PROMULGADA LEI 13.465/2017:**  
**DIREITO DE LAJE NA COMUNIDADE DO VIDIGAL**

**SOPHIA BONITENCE ANTUNES**

**Rio de Janeiro**

**2018/1**

**SOPHIA BONITENCE ANTUNES**

**VERTICALIZAÇÃO À LUZ DA RECÉM-PROMULGADA LEI 13.465/2017:  
DIREITO DE LAJE NA COMUNIDADE DO VIDIGAL**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação da **Professora Dra. Cláudia Franco Corrêa**

**Rio de Janeiro**

**2018/1**

BB715v Bonitence Antunes, Sophia  
VERTICALIZAÇÃO À LUZ DA RECÉM-PROMULGADA LEI  
13.465/2017: DIREITO DE LAJE NA COMUNIDADE DO  
VIDIGAL / Sophia Bonitence Antunes. -- Rio de  
Janeiro, 2018.  
66 f.

Orientador: Cláudia Franco Corrêa.  
Trabalho de conclusão de curso (graduação) -  
Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade  
de Direito, Bacharel em Direito, 2018.

1. Direito de Laje. 2. Lei 13.465/2017. 3.  
Direitos Reais. 4. Verticalização nas Favelas. 5.  
Vidigal. I. Franco Corrêa, Cláudia, orient. II.  
Titulo.

**SOPHIA BONITENCE ANTUNES**

**VERTICALIZAÇÃO À LUZ DA RECÉM-PROMULGADA LEI 13.465/2017:  
DIREITO DE LAJE NA COMUNIDADE DO VIDIGAL**

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação da **Professora Dra. Cláudia Franco Corrêa**

Data de aprovação: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_

Banca Examinadora:

---

Orientador

---

Membro da Banca

---

Membro da Banca

**Rio de Janeiro**

**2018/1**

Este trabalho é dedicado a todos aqueles que acreditam na mudança, que creem que nenhum caminho é definitivo, especialmente quando escolhido de forma tão precoce.

Aos amigos de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal Fluminense, que sempre terão um espaço cativo em meu coração, assim como a própria disciplina; A todos os amigos reais que conquistei na escola de Direito, onde cheguei tão perdida e fui acolhida por semelhantes; À minha família, que me deu apoio incondicional mesmo nas horas mais escuras e, claro, nas mais felizes, como um verdadeiro time; E, especialmente, ao meu namorado, Guilherme, que sempre acreditou em mim ainda nos momentos em que nem eu mesma acreditei.

## RESUMO

A medida provisória 759/2016, convertida na Lei 13.465/2017, estabelece novos parâmetros para o Direito Real de Laje. Tal direito de sobrelevação e subsolo representa grande mudança na vida das comunidades brasileiras, uma vez que permite autonomia da propriedade para cada um dos que adquirem, onerosamente ou não, direito de edificar acima ou abaixo do que denominaremos aqui construção-base, em geral no nível da rua em que essas casas ou estabelecimentos comerciais se encontram. As modificações realizadas no Código Civil alteram a estrutura do artigo 1510-A e trazem adição de novos artigos, o que, aos poucos, vem complementando o direito à propriedade. Comparativamente, não há o que se dizer sobre similaridades com condomínio edilício, há completa independência entre unidades aqui, autonomia de cada propriedade. Nosso trabalho foca na Comunidade do Vidigal, um dos bairros de maior visibilidade no Rio de Janeiro graças a seu enorme potencial turístico, tendo espalhadas pelas vias não somente moradias, mas comércio movimentado e abrangente. O esforço, que objetiva uma mínima garantia dos Direitos Fundamentais à moradia e propriedade, é marco na história da cidadania para essa população de tamanha fragilidade socioeconômica- O Estado incorpora ao ordenamento legislação mais democrática e que poderá render desenvolvimento na habitação nas favelas.

**Palavras-chave:** Direito de Laje. Lei 13.465/2017. Verticalização nas favelas. Comunidade do Vidigal. Direito Real de Sobrelevação e subsolo.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>7</b>
<b>1. CONCEITUANDO O DIREITO REAL DE LAJE HOJE: A CONVERSÃO DA MEDIDA PROVISÓRIA 459/2016 NA LEI 13.465/2017 E AS MODIFICAÇÕES NO ORDENAMENTO JURÍDICO.....</b>	<b>11</b>
<b>2. DA LEI AO COTIDIANO DA FAVELA: UMA VISÃO REALISTA SOBRE A APLICAÇÃO DO DIREITO DE LAJE NO VIDIGAL E AS ALTERAÇÕES PRÁTICAS TRAZIDAS.....</b>	<b>20</b>
<b>2.1 Breve histórico da Comunidade.....</b>	<b>21</b>
<b>2.2 Um trabalho de campo: Conhecendo a comunidade em questão.....</b>	<b>29</b>
<b>2.3 Vidigal hoje: Alguns problemas práticos.....</b>	<b>31</b>
<b>2.4 Conceito de cidadania e abrangência legal.....</b>	<b>43</b>
<b>2.5 Dos métodos construtivos controversos e do “declínio” do turismo no Vidigal.....</b>	<b>49</b>
<b>3. A GARANTIA DA PROPRIEDADE COMO UM MEIO DE ACESSO AO DIREITO À CIDADANIA E AO DIREITO DE MORAR.....</b>	<b>54</b>
<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>61</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>59</b>

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho monográfico tem como foco central apresentar não somente as principais modificações legais trazidas pela recém-criada Lei 13.465/2017- Que estabelece os parâmetros atuais do Direito de Laje no Brasil- Mas também apontar a natureza das transformações que o diploma insere (ou não) na vida de uma população específica que abordaremos adiante: Os moradores da Comunidade do Vidigal, situada à zona sul da capital fluminense e ponto de grande interesse turístico de público nacional e internacional. Nosso objetivo

A Comunidade do Vidigal possui diversas particularidades que atraem para si não somente uma população moradora habitual, mas um número considerável de visitantes que buscam conhecer a vida dentro da comunidade, tendo um fator inclusive exótico para o observador externo. Há grande interesse em aproveitar a vista única que se estende por todas as extremidades da comunidade, seja numa visitação rápida, hospedagem em um dos diversos hostels que se multiplicam pelo Vidigal ou mesmo aproveitar a noite em uma das baladas mais famosas da cidade, o Bar da Laje, em um dos pontos mais altos do morro.

Edificando conforme a necessidade, desde os primeiros moradores que se instalaram nas encostas do Morro Dois Irmãos, entre os nobres bairros cariocas de São Conrado e Leblon, há uma larga escala do que se tornou ali extremamente habitual: Construções que abrigam funções totalmente díspares entre si, desde o típico puxadinho, aproveitado para a feitura de um pequeno comércio anexo à moradia, até o que será tratado mais a fundo no presente trabalho, a existência de edifícios que empilham em suas lajes imóveis que não têm nenhuma relação entre si senão o endereço que dividem e a superfície que os apoia, seja em um nível superior ou em níveis inferiores da construção base.

Temos que a Medida Provisória 759/2016 é convertida na Lei Federal 13.465/2017, lei que irá tratar não exclusivamente da modificação do Código Civil no que tange ao Direito de Laje, mas que traz consigo a alteração de vinte e oito outras leis que também irão abordar questões referentes a diversos aspectos da regularização fundiária rural e urbana de forma geral, procedimentos que enfatizam celeridade e eficiência quanto a alienação de imóveis

pertencentes à União e da liquidação dos créditos concedidos àqueles assentados da Reforma Agrária- Abordaremos no presente trabalho todas as transformações trazidas pela Lei 13.465/2017 que podem ser observadas no âmbito do Direito de Laje, os aspectos abordados e o que de fato mudou na letra da lei.

O método de abordagem aqui utilizado será não somente a pesquisa bibliográfica, que incluirá estudos jurisprudenciais e doutrinários que poderão esclarecer algumas lacunas e óbices existentes, mas uma extensa pesquisa de campo realizadas na própria Comunidade do Vidigal através de entrevistas casuais realizadas com comerciantes, empresários de diferentes seguimentos e moradores locais de gerações diversas, sempre buscando extrair a realidade daquele meio, não exclusivamente o que a legislação sugere através do que está pacificado de forma literal hoje. Uma abordagem direta, mas simples e amigável, foi o suficiente para que colhêssemos informações de grande relevância sobre a vida cotidiana das pessoas e pudéssemos responder questões que estão fora da alçada da mera pesquisa bibliográfica. Diversas visitas foram realizadas no Vidigal para que fosse possível garantir alguns registros fotográficos (que aparecerão ao longo do trabalho) e conhecer um pouco da história de resistência na comunidade através de que a viveu, seus moradores mais antigos.

Decidiu-se por estruturar o estudo em três capítulos- O primeiro capítulo irá abranger o conceito, denominação, e os fundamentos referentes ao Direito de Laje, sua configuração no Código Civil como um Direito Real de Superfície: Sobrelevação; O histórico desse instituto, sua trajetória legal, como vem sendo construída a noção de Direito de Laje que temos nos dias de hoje no Brasil, quais são as normas que regem esse direito e de que forma as inovações vêm sendo aplicadas e construídas desde momentos anteriores à Medido Provisória 459/2016, hoje convertida na recente Lei 13.465/2017. Também faremos uma sucinta abordagem sobre como funcionavam, em um passado bastante recente, o conceito de posse dessas lajes e subsolos uma vez que, nas ocasiões em que havia registro formal, esse era inerente única e exclusivamente à construção-base: Nesses casos apenas uma autorização de uso era o que existia para o sujeito que construiria acima ou abaixo da construção da superfície, não havia real transferência de propriedade.

O segundo capítulo da presente monografia visa dar local mais preciso a nossos estudos com uma breve visita ao histórico da famosa comunidade que inspira nossas pesquisas. A história do Vidigal ao longo dos anos é de conteúdo ímpar e de enorme relevância na história da própria cidade do Rio de Janeiro, embora seja ignorada pela maior parte da população, que não enxerga as comunidades como titulares dos mesmos direitos que qualquer um de nós no conceito final de cidadania.

Nosso estudo também trará a investigações preliminares acerca da concreta aplicação da lei na área em que concentramos nossa pesquisa, como esta permeia, de fato, uma comunidade real, onde se apresentam diversas situações abarcadas pelo instituto aqui estudado- o Direito de Laje visto a partir de uma das mais famosas comunidades do Brasil, o Vidigal, com particularidades diversas a ser exploradas, especialmente em se tratando de um local de enorme potencial turístico conhecido não somente no Brasil, mas em todo o mundo, e que traz para essa localidade uma demografia e questões socioeconômicas diferenciada de outras favelas no Rio de Janeiro através da visitação de milhares de pessoas de nosso país e de diversas outras localidades todos os anos. Os tipos de edificações onde mais comumente podemos observar as lajes, subsolos e superfícies sendo utilizadas de forma independente e dispare entre elas e como as pessoas encaram o fato de haver uma legislação específica para esse fim: Aprovação, desaprovação ou mesmo o desconhecimento sobre o presente assunto. O Vidigal foi e continua a ser um antro de grande resistência à remoção, descaso estatal e todas as condições inerentes à pobreza que paira sobre toda comunidade.

Por fim, no terceiro e último capítulo, discorreremos sobre a efetividade desse tipo de legislação dentro de um conceito de cidadania, não especificamente sobre as condições apresentadas no presente trabalho- Uma localidade de alto potencial turístico, em uma importante área da zona mais cara da cidade do Rio de Janeiro, alta visibilidade e visitação em todas as épocas do ano como é a Comunidade do Vidigal- mas das populações faveladas como um todo dentro da cidade do Rio de Janeiro. O conceito de plano diretor vem para promover o desenvolvimento social, econômico e urbanístico de toda a sua área de abrangência, mas em uma rápida análise sobre essa cobertura bastante falha do sistema atual, discutiremos a grande desigualdade que vem se reiterando ao longo das décadas quando não se leva em consideração as especificidades de cada região, o que nos remete ao atual descaso para com as necessidades do morador da comunidade.

Também será abordado nesse último capítulo a existência de algum tipo de diferenciação pelo Estado com relação às construções que se encaixam nesse escopo, houve uma maior observância da regularidade das construções? Dos atos de registro? Abordaremos o que, de fato, mudou ou aos longo dos anos vem se modificando na vida dos moradores do Vidigal nesse aspecto imobiliário após pacificada a legislação que normatiza o Direito de Laje. Seria algo completamente inovador na vida da favela ou apenas uma adequação do que sempre foi utilizado, em se tratando de construir ou permitir que um terceiro construa sobre ou abaixo da propriedade superficiária? Ressaltamos aqui, e durante todo o trabalho monográfico, que o ato de construir nasce, primordialmente, da necessidade que o ser humano tem de se estabelecer e se vincular a determinado local, enfatizando uma busca pela propriedade privada. A busca pela cidadania e pela dignidade no ato de habitar é o que se pretende esclarecer nesse último capítulo, que dará ponto final à nossa pesquisa bibliográfica e de campo.

O foco central do estudo aqui apresentado é determinar de que forma o Direito de Laje contemporâneo modifica as vidas das pessoas ainda que seja um conceito tão recente, tendo como linha de estudo a Comunidade do Vidigal. A proposta aqui é dar respostas a questões simples, que vão desde em que pontos as modificações trazidas pelo Código Civil de fato melhoraram as condições de vida das pessoas até os tipos de lacunas que podemos observar até hoje, mesmo com a inserção de diploma específico através da Lei 13.465/2017.

# **1. CONCEITUANDO O DIREITO REAL DE LAJE HOJE: A CONVERSÃO DA MEDIDA PROVISÓRIA 459/2016 NA LEI 13.465/2017 E AS MODIFICAÇÕES NO ORDENAMENTO JURÍDICO**

É sempre deveras importante ressaltar que, quando tratamos de temas relacionados ao Direito de Laje, não há o que se falar sobre um tema totalmente novo, não há inovações completas entre nós, mas sim determinadas modificações e adições aplicadas ao Código Civil após a implementação da Medida Provisória 459/2016, posteriormente convertida na Lei 13.465/2017. É de conhecimento geral que o ato de edificar segue a necessidade e, com essa demanda, a adequação de determinadas normas à vida prática é constante- A doutrina já previa determinadas soluções que pudessem suprir, na medida do possível, os trâmites legais para a adequação dos conhecidos “puxadinhos” que se espalham por todo o país, a começar das propriedades que se expandiam verticalmente para abrigar o crescimento demográfico e da atividade comercial nas favelas, as verdadeiras raízes que motivam o crescimento do Direito de Laje.

Embora o mais comumente visto seja que a construção independente realizada sobre as lajes nas comunidades seja de propriedade de uma ramificação genealógica daquele primeiro a edificar no terreno em questão, filhos e netos na maioria das vezes, que chegam à idade adulta e constroem suas próprias famílias demandando um espaço à parte para si, ainda há lajes que abrigam famílias sem nenhum tipo de vínculo de sangue também- A verticalização nas comunidades é uma realidade que vem crescendo desde meados dos anos 1970, quando houve nova intensificação das migrações nordestinas para o sudeste, como apontado por João Rua (2003) - agora pautada crescimento industrial de estados como Rio de Janeiro e São Paulo após as políticas implantadas por Juscelino Kubitschek desde a década anterior, era uma população que passaria a se instalar e se desenvolver nas comunidades cariocas e nas periferias paulistanas.

(...)o êxodo rural, particularmente no Sudeste, onde, entre 1970 e 1980, foi impulsionado pela mecanização da lavoura, pela pecuarização e pela continuação da dissolução das colônias nas fazendas, ao mesmo tempo em que se estruturava um mercado de trabalho urbano. (...) O maior número de nordestinos, entretanto, continua a se dirigir para o Sudeste onde se ocupam das grandes obras (metro, estradas, pontes, represas hidroelétricas) . No total, deixaram o Nordeste, nessa década, 5 milhões de migrantes, deslocados pela pecuarização e, fundamentalmente, pela expulsão generalizada de “moradores” das fazendas de cana-de-açúcar na trilha

da expansão da legislação trabalhista no campo.

O *boom* imobiliário na favela caminha junto à urbanização dos bairros do Leblon e de Ipanema e, apesar de toda a ameaça de remoção que seguia após o início das obras para a construção do Hotel Sheraton e da tentativa de reintegração de posse do proprietário original do terreno onde hoje se encontra a comunidade, o alastramento das construções era contínuo e já havia uma segunda geração em idade adulta que tinha preferência por permanecer no mesmo local, o que impulsionava cada vez mais a construção dos famigerados *puxadinhos* no local, fosse de forma geminada ou superiores às lajes da construção original, geralmente dos pais ou de parentes próximos que também residiam no morro. Dona Simone, moradora do Vidigal desde as primeiras tentativas de remoção da comunidade, mantém a memória ainda lúcida sobre aqueles tempos:

“Lá para os anos 1970 já tinham começados as obras (do Hotel Sheraton) ali na parte da praia, então mesmo que eles só tenham fechado mesmo um tempo depois, já estava bem difícil da gente se aproximar, a gente meio que ficou isolado. E a favela ia crescendo, claro... Geralmente o pessoal não procura outro lugar, prefere subir, já tem laje pronta, gasta até menos, eu mesma fiz o mesmo esquema, foi depois do meu filho se mudar que eu deixei pra fazer do segundo andar a minha mini-confeção.”

Por muitos anos o que vigorou no âmbito do Direito Civil foi a observância de aspectos já consagrados pelos Direitos Reais que faziam adequações do que já era aplicado nos imóveis como um todo, sem atender à especificidade dos casos inerentes às construções nas lajes das favelas (ou abaixo da construção base, como disposto hoje) mas ainda não havia uma noção clara e completa da autonomia das unidades que é inserida com a Medida Provisória e se embasou com mais firmeza na conversão final em lei com um texto muito mais adequado do que o primeiro proposto, como a menção à cessão de superfície, preferências de alienação, inserção do Direito de Laje no Rol dos Direitos Reais e a remoção de uma noção completa de coexistência, bastante criticada no primeiro texto visto na antiga Medida Provisória, sendo substituída por um embasamento na existência autônoma das unidades e estendendo o conceito de propriedade de forma mais lógica, o que veremos mais adiante.

O Estatuto das Cidades, considerado um dos principais marcos legais para o desenvolvimento e ampliação das cidades brasileiras, já tratava, de forma bastante tímida e implícita, em seu artigo 21º, da condição de concessão de uso do solo, do subsolo ou do

espaço aéreo, de forma acordada entre as partes, sem que fosse desrespeitado a respectiva legislação urbanística, tributária(fosse o caso), podendo isso ser realizado de forma onerosa ou não:

**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.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

Há de se observar também, ainda em se tratando da Medida Provisória, que não houve um cuidado em fazer com que o normatizado fosse alinhado com o Conselho das Cidades, não houve nenhum tipo de deliberação que envolvesse consulta ou pesquisa mais aprofundada nesse sentido, nasceu então entre nós uma norma que visa lidar com determinados problemas bastante pontuais, mas, ainda assim, não consegue fazer uma integração razoável com as necessidades de quem mais é abrangido por essas modificações legais, sem pareceres do urbanismo com relação às normas do ponto de vista tanto técnico quanto de planejamento ou mesmo um intercâmbio cultural e de vivência com essas pessoas envolvidas nesse modelo de propriedade.

Ao se trabalhar com temáticas tão delicadas quanto as questões sociais que envolvem o uso da laje, algo tão enraizado na cultura do brasileiro, especialmente em se tratando da vida nas comunidades, há de se fazer uma observância mais profunda no que tange às modificações que uma nova legislação poderá impactar direta ou indiretamente aquela população do ponto de vista não somente social, mas inclusive econômico. O Direito de Laje estabelece parâmetros não somente para a utilização desses imóveis como moradia exclusivamente, mas para que sejam unidades díspares edificadas acima ou abaixo da construção base. Diversos estabelecimentos comerciais coexistem em um mesmo terreno de forma autônoma ou mesmo temos organizações diferentes como uso para moradia em um dos pisos edificados e o uso comercial em um outro.

Em 12 de julho de 2017 deu-se a publicação da Lei 13.465/2017 no Diário Oficial da União, advinda da Medida Provisória 459/2016. De toda forma, trata-se de uma lei que vem para definir de forma mais impactante partes já tocadas pelo Direito, porém nunca de forma tão clara e incisiva, abrangendo em si a regularização fundiária tanto nas zonas rurais quanto urbanas, considerando aqui imóveis não somente privados, mas os públicos, a incluir aqueles pertencentes à União.

Tabela 1- Modificações trazidas com a inserção da Lei 13.465/2017

Antes da Lei Nº 13.465	Depois da Lei Nº 13.465
Art. 1.510-A. O direito real de laje consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro <b>edifique</b> unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.	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 <b>mantenha</b> unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo. * Vide Art. 1.510-E
§ 1º O direito real de laje somente se aplica quando se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos.	Sem correspondente.
§ 2º 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 do <b>imóvel original</b> .	§ 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 <b>construção-base</b> .
§ 3º Consideram-se unidades imobiliárias autônomas aquelas que possuem <b>isolamento funcional</b> e <b>acesso independente</b> , qualquer que seja o seu uso, devendo ser aberta matrícula própria para cada uma das referidas unidades.	Sem correspondente.
§ 4º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.	§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade. * Vide Art. 1.510-C
§ 5º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares, <b>não podendo o adquirente instituir sobrelevações sucessivas</b> , observadas as posturas previstas em legislação local.	§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor. § 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para <b>a instituição de um sucessivo direito real de laje</b> , desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes. * Vide Art. 1.510-D
§ 6º A instituição do direito real de laje não implica atribuição de fração ideal de terreno ao beneficiário ou participação proporcional em áreas já edificadas.	§ 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.
§ 7º O disposto neste artigo não se aplica às edificações ou aos conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não, nos termos deste Código Civil e da legislação específica de condomínios.	Sem correspondente.
§ 8º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.	§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje. * Vide Art. 1.510-B

Fonte: Arthur Del Guércio Neto- Colégio Notarial do Brasil (2017)

A partir desse ponto, meras interpretações doutrinárias perdem ainda mais força e temos um Direito Real melhor construído, com definições mais firmes fornecidas pelo legislador que inova uma parte do Direito Civil que há muito não via transformações e inovações necessárias nesse sentido, como aponta de forma muito coerente Carlos Eduardo Elias de Oliveira, Consultor do Senado Federal, em artigo:

Trata-se de uma Lei que, ao enfrentar com ousadia o problema das ocupações irregulares de terras, chacoalha estruturas tradicionais do Direito Civil, denunciando que, entre as várias causas de proliferação da informalidade na ocupação fundiária, está também a progressiva decrepitude de alguns institutos de Direito das Coisas e das interpretações correlatas.

Se em algum momento tivemos redações como "possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo", redação dada pela anterior Medida Provisória, agora nos é apresentada uma definição menos ambígua (ou mesmo absurda na questão da "possibilidade de coexistência") do que se entende atualmente por Direito de Laje através do artigo 1510-A do Código Civil atual:

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.

Há também alguma crítica aos termos utilizados na redação da lei 13.465/2017, com destaque especial para o termo mais que central *laje* pois, do ponto de vista técnico do operador do Direito, que me reservo ao direito de intitular como mero *purismo desnecessário* uma vez que a referência direta da Lei é relacionada à habitação em comunidades, logo locais de fragilidade social e desfavorecimento econômico, como é sabido por aqueles que têm ao menos o mais tênue conhecimento sobre as favelas ao redor do país. Determinadas estruturas engessadas, não somente em nomenclaturas, mas no próprio acesso e conhecimento do direito, são retrocessos quando oferecemos à população uma oportunidade não somente de adequação imobiliária, mas de garantia da cidadania. Cito com gosto aqui as palavras do juiz Vitor Frederico Kümpel (2017) em observações acerca da novidade:

É claro que a própria nomeação do direito ("laje") não pode ser reputada um preito à elegância de estilo e qualidade técnica. Serve, contudo, para referendar o propósito de regularização especialmente voltada às áreas economicamente desfavorecidas, nas quais é praxe edificar sobrelevações e adquirir sua posse. Como se reconhece acertadamente, as áreas de destinação da normativa são aquelas onde já se encontra uma convivência entre regras jurídicas e uma espécie de *direito costumeiro*. Mesmo assim, à parte o *nomen juris*, criticável aqui, compreensível ali, o que realmenteurgia era a correção da falha grave na *definição* do direito. Emendado esse aspecto, tem-se uma obscuridade a menos na interpretação dos preceitos. E isso, em tempos de abandono de categorias e de um orgulhoso repúdio aos conceitos do Direito Civil, já é algo a se louvar.

E, ainda nessa seara, complemento novamente- Se fazem também valiosas as palavras de Carlos Eduardo Elias de Oliveira também o termo *laje* e a falta da tecnicidade no termo, mas a plena serventia à finalidade que se alinha ao conhecimento. Há também uma crítica bastante pertinente em sua fala, com foco no uso do termo que nos remete muito mais a andares superiores, ascendentes, do que o todo em que se permite construir, uma vez que o Direito de Laje também irá abranger áreas de subsolo, como nos indica o professor Carlos Eduardo Elias de Oliveira (2017) em matéria:

Em primeiro lugar, a nomenclatura “Laje” não foi a mais técnica, pois esse novo direito real retrata um direito real de superfície de graus sucessivos (segundo, terceiro etc.), que também poderia ser chamado de direito real de sobrelevação. Todavia, por força da fama popular granjeada pela expressão, o Parlamento preferiu manter o nome atécnico. Perceba que, apesar de ser nomeado como direito real de laje, esse direito real também pode ser instituído para formalizar a titularidade de um direito real sobre “andares subterrâneos”, de modo que não é apenas a “laje” que serve de ponto de partida, mas também o solo. Deveras, o direito real de laje não abrange apenas o espaço aéreo acima da laje (“andares ascendentes”), mas também o espaço abaixo do solo (“andares subterrâneos”). Isso demonstra a incoerência taxonômica do legislador: o Direito Real não é apenas de Laje, mas também de Subsolo.

Com a branda democratização do direito à propriedade, temos o reconhecimento do Direito de Laje oficializando uma prática bastante comum no cotidiano das comunidades cariocas, a do espaço das lajes na construção de novos pisos, inferiores ou superiores, contando com entradas separadas ou não da construção base. Há de se falar sempre que a legislação atual é proveniente de uma Medida Provisória com um texto que não abrangia as necessidades reais da população, mas que sofre determinadas modificações com a conversão em lei. As maiores críticas com relação à Lei 13.465/2017 vão de encontro à quantidade de temas abordados na seara da regularização rural e urbana, há uma certa mistura de temas muito díspares, como uma colcha de retalhos, quando se observa a quantidade de leis que são

modificadas por essa nova legislação. Há ainda fortes críticas à natureza desse direito, como a aceitação final pelo Estado para com a forma irregular e insegura das construções abarcadas pelo Direito de Laje, que não visa nenhum ponto de vista urbanístico ou de método construtivo razoável em sua maioria, ou seja, um Estado que tem preferência por aceitar determinados termos à realizar um planejamento concreto de completa reestruturação da vida da população favelada- O que não abarca somente a questão imobiliária, mas obviamente todas as mazelas sociais e econômicas comumente presentes nas comunidades cariocas como Silvio de Salvo Venosa elenca, sabiamente, em artigo acerca do tema:

A introdução em nossa legislação desse denominado direito de laje entre os direitos reais representa a confissão da falência do sistema habitacional brasileiro. O legislador se dá por prostrado e prefere criar esse direito a tentar resolver a problemática habitacional das centenas de comunidades ou favelas que polvilham no País. Cria-se uma nova modalidade de condomínio, permitindo que outro titular utilize e seja proprietário do pavimento superior ou em subsolo de uma construção, surgindo o direito de laje.

O texto redigido na lei menciona o termo "alienação", nos dando uma noção de que em qualquer situação em que se transmita o imóvel teremos um direito de preferência, questão não abordada com precisão pela antiga redação da Medida Provisória 459/2016. Com o uso do termo “condições” temos uma construção textual que sugere alguma onerosidade para essa alienação, mas é algo que permanece aqui um tanto em aberto, nos dando alguma margem para dúvidas, o que gerou grande decepção entre a comunidade jurídica que aguardava alguma medida mais eficiente do Estado para promover a inclusão desses imóveis, como se pode verificar na opinião do professor doutor Otávio Luiz Rodrigues Junior (2016), que é pontual em sua indignação em trecho de um artigo publicado no fim de 2016 acerca da MP:

Especificamente quanto ao Código Civil, o artigo 25 da MP 759, de 2016, alterou a redação do artigo 1.225 do código, ao incluir o inciso XIII, que institui a “laje” como novo direito real. A laje é definida no novo artigo 1.510-A, de um modo extremamente atécnico. A laje é um direito real que “consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo”. Um direito que é uma possibilidade!

Temos que o art. 1.510-D nos fala de um direito de preferência para a alienação de unidades. A preempção ou preferência aqui alude ao descrito no artigo 513 do Código Civil,

podendo ser algo oposto no momento que se firma um contrato de compra e venda entre as partes do negócio.

**§ 1º do artigo 1510-D:**

*"O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação po-derá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação".*

**Acrescenta o § 2º:**

*"Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascenden-tes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada".*

Completa, em palavras bastante razoáveis, o professor Sílvio de Salvo Venozza (2017), ainda sobre a questão de certa fragilidade no que tange a redação da lei quando tratamos da alienação da laje para terceiros:

*"Nesse caso a preempção será, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem. Os coproprietários deverão ser cientificados por escrito para se manifestarem em trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso."*

E, no que poderia se assemelhar à noção de Condomínio Edilício em algum momento, oferecida pelo Código Civil em seus artigos de 1.331 a 1358, há um claro corte, não há relação condominial em se tratando de Direito de Laje, nos lembra Sílvio de Salvo Venosa (2017) a respeito da Lei 13.465/2017 e da anterior Medida Provisória 759/2016:

*A ideia do texto é sempre que possível extinguir o condomínio. Assim, na situação de alienação de unidades sobrepostas, a preferência será dos titulares da construção-base e a seguir do titular da laje, em igualdade de condições com terceiros. Para isso deverão ser notificados da intenção de alienação, para se manifestarem em trinta dias. Somente depois desse prazo, o bem poderá ser alienado a terceiros.*

O que se pretende discutir na presente monografia, em um nível que não ficará somente na doutrina ou no Código Civil já com todas as modificações trazidas pela nova lei, mas em se tratando de realidades, é o que, de fato, busca essa "nova solução" que vaga entre regularização imobiliária em comunidades e alguma vontade do Estado em dizer que promove algum ordenamento para as classes mais pobres da nossa população. Esse Direito de Laje que se desdobra hoje através da Lei 13.465/2017, com menos de um ano de vigência, nasce para quem? O que se nota é que não há uma modificação severa na vida das pessoas, sequer uma mínima, quando o que está em foco é o bem estar e cidadania, o que mais se vê é uma

tentativa quase desesperada de assegurar para si o direito à propriedade em um pequeno universo onde cada um tem muito pouco para chamar de seu. Nosso foco ao longo do trabalho será na Comunidade do Vidigal, peculiar por seus atrativos turísticos, mundialmente reconhecidos, graças a uma localização extremamente privilegiada na zona sul carioca, mas há de se convir que a dimensão da desigualdade e abandono para com as populações faveladas, seja no ponto de vista dos direitos de superfície ou em qualquer outro aspecto legal, é vasta. O Direito de Laje tem fulcro em uma necessidade de abranger, não deixar pontas soltas nos temas relativos à propriedade, porém uma postura que visa exclusivamente positivar normas não traz benefícios práticos à população desses locais ou mesmo à sociedade como um todo, uma vez que uma modificação de tal magnitude sempre provocará reflexos que irão além da própria comunidade que trataremos aqui, mas em toda a cidade, seja em grande ou menor escala.

Se por um lado temos diversas normas que regram a forma como lidamos com a propriedade, destacando aqui os bens imóveis, as comunidades careciam de dispositivos que tratassem, com abrangência real, das dificuldades nos termos da garantia da propriedade. A inserção da Lei 13.465/ 2017 traz à tona os direitos que irão reger as moradias nas favelas, é uma inclusão que muito se buscou ao longo dos anos com a ocupação dos morros e periferias que, enfim, é abarcada pelo Código Civil como forma de entregar direitos a titulares injustamente esquecidos até então.

## 2. DA LEI AO COTIDIANO DA FAVELA: UMA VISÃO REALISTA SOBRE A APLICAÇÃO DO DIREITO DE LAJE NO VIDIGAL E AS ALTERAÇÕES PRÁTICAS TRAZIDAS

Não é segredo, entre os próprios juristas e mesmo a população abarcada por esse “novo direito” que, ainda que não houvesse uma regulamentação específica que norteasse apropriadamente o uso das lajes nas comunidades brasileiras, sempre houve adaptações pertinentes que puderam, da melhor forma que as condições das comunidades permitiram, possibilitar o uso das lajes como unidade dispare da construção-base, ainda que existissem determinados problemas a serem dissolvidos no âmbito da propriedade. Se os Direitos Reais, por ora, não englobavam em si essa forma de propriedade tipicamente nascida da necessidade, não faltou criatividade da população.

O velho *puxadinho*, que ganha status de verdadeiro clássico da *arquitetura da pobreza*, em um território tomado pela desigualdade social e a falta de acesso a direitos básicos que, teoricamente, seriam garantidos pelo Estado, passa a ser parte de uma paisagem bastante comum, não somente no Vidigal, mas nas comunidades adjacentes, como a Rocinha e a Chácara do Céu e em todo o território que parece ser esquecido pelo frágil apreço do governo pela população. O espaço está sempre em constante modificação para atender às necessidades de habitação das pessoas, tomando por vezes formas que a urbanização não controla em si. A apropriação do ambiente é intrínseca ao homem, e isso é algo que nasce antes mesmo dos direitos à cidadania, de forma quase instintiva. Sobre a apropriação do espaço, Maia e Bianchi (2012), sensivelmente, nos situa:

Os espaços se tornam lugares de afetos e/ ou desafetos. Quando esses espaços são apropriados pelos homens comuns tanto em sua materialidade quanto pela sua imaterialidade surgem os territórios. O espaço é a própria cidade significada, ou seja, construída simbolicamente por seus atores sociais.

Se não há a mínima garantia dos Direitos Fundamentais que se empilham, em vão, em nossa Constituição, não é de grande espanto para nós que cada cidadão recorresse a métodos, muitas vezes controversos, de ter para si uma forma concreta que atenda à sua própria ideia de direito à moradia. Não obstante todos os problemas sociais e econômicos envolvidos, ainda há problemas construtivos de sobra: Não raramente há grande fragilidade estrutural da

construção-base, o que obriga a feitura de novo trabalho de pilares e escoramento razoáveis à implantação de um andar inferior ou superior, mas nunca nada que possa impedir o crescimento vertical, que inclusive ganha status dentro da favela: Se o ponto final de uma obra, nos parâmetros normais da construção, envolve a finalização com o trabalho de impermeabilização e o fechamento final com um telhado, existe uma cultura bastante diferente quando o assunto é favela, associando-se à noção de uma situação economicamente mais favorável para aquele que ainda tem espaço edificável para cima ou para baixo do próprio imóvel. João Paulo, um dos moradores da divisa entre o Vidigal e a Chácara do Céu, nos conta como funciona o fato das lajes térreas raramente serem cobertas com telhas e a expectativa de vender, alugar ou fazer uma nova casa para algum descendente acima da construção térrea, relato dado com extrema naturalidade, a mesma naturalidade com que a verticalização cresce nas favelas do Rio de Janeiro:

Aqui no morro as coisas funcionam um pouco diferente nesses assuntos. A gente junta o dinheiro, constrói aos pouquinhos, pede ajuda pros amigos, pros vizinhos... Vamos fazendo, mas parece que nunca está pronto, mas muitas vezes não é nem porque a gente não completa a obra como a gente não quer e tal, é que a gente quer ter como continuar. Se você passa manta e telha logo, como é que vai subir mais um andar? Daria um trabalho enorme tirar tudo, fora o que se gastaria. E tem outra coisa, se você encerra logo no primeiro andar, é porque você não tem grana, não quer dar continuidade na sua obra- Fazer a casa crescer é status aqui, você pode ter o filho e a nora morando logo em cima, pode vender a laje pra alguém e fazer um dinheirinho, então não tem porquê fazer casa de um andar só aqui, pelo menos uns dois andares cada uma aqui tem. Outra coisa é que já não tem tanto espaço assim aqui na favela, como é que vai caber tanta gente se não levantar casa na laje? É necessidade também, a gente se vira como dá. Meu pai tinha um terreno médio aqui perto da Chácara do Céu, mas não tinha condições também de eu comprar algo sozinho e tudo mais, foi então que eu resolvi fazer uma casa em cima da dele, foi a melhor coisa que eu fiz... Com a quantidade de gente que tem vindo de fora, fica muito difícil pagar um preço justo para morar aqui no morro, ainda mais a gente que tem criança.

## **2.1 Breve histórico da Comunidade**

Nosso trabalho acerca da Comunidade do Vidigal começa em um ponto interessante sobre a demarcação territorial abrangida- Inicialmente se desejou trabalhar não somente com a área que o Vidigal abrange, mas também com a Comunidade da Chácara do Céu, favela vizinha e de parâmetros extremamente similares ao Vidigal, que logo se comprovou ser tratada por ambas as esferas populacionais como uma espécie de região ou sub-bairro do Vidigal, hoje elencado pela Prefeitura do Rio como um dos bairros cariocas da zona sul



O Vidigal é uma comunidade que cresce na parte litorânea da Zona Sul do Rio de Janeiro, nas encostas do Morro Dois Irmãos, fronteira geográfica entre os bairros de São Conrado e Leblon, localização extremamente privilegiada em se tratando de potencial turístico uma vez que está diante de uma das mais belas praias da cidade, a Praia do Vidigal e possui uma vista espetacular seja qual for o ângulo em questão, o que em pouco tempo se torna um gatilho para a disputa desta área nobre da cidade, resultando em tentativas diversas de remoção da comunidade e brava resistência dos moradores que primeiramente ocuparam aquelas encostas.

O nome Vidigal, que acompanha a comunidade desde os primeiros casebres junto à encosta, advém diretamente do último sobrenome de um influente major de milícias e Cavaleiro da Ordem Imperial do Cruzeiro durante o Primeiro Império no Brasil (1820-1831), Miguel Nunes Vidigal. Tamanho foi o prestígio de Vidigal e sua influência que, além das condecorações que colecionou, foi presenteado com bens de grande valor em vida, um deles sendo dado por monges beneditinos: Um território de enorme área junto à base do Morro Dois Irmãos, onde está atualmente a entrada principal da Comunidade do Vidigal. Originalmente o nome *Vidigal* foi dado à praia ali próxima, que hoje se encontra praticamente tomada pelo Hotel Sheraton, tendo um pequeno acesso permitido aos moradores da comunidade após diversas disputas quanto a isso; futuramente esse nome também se estenderia à comunidade que passaria a se formar ali.

Miguel Nunes Vidigal nasceu na Cidade de Angra dos Reis, na época uma das capitânicas do Rio de Janeiro e foi o primeiro brasileiro nato a comandar forças militares no recém-formado Reino Unido de Portugal, Brasil e Algarves quando na época da vinda da família real portuguesa em 1808. Foi grande perseguidor, implacável dos candomblés, das rodas de samba e dos capoeiras, com destaque especial para estes, a quem reservava um tratamento especialmente cruel que envolvia violência e tortura a que nomeava de “Ceia dos Camarões”. Vidigal trabalhava suas perseguições com muita eficiência por conta de também estar envolvido no meio, era um capoeirista habilidoso e de destaque nas rodas, conhecia as minúcias e os esquemas envolvidos nas fugas dos negros fugitivos, os macetes utilizados por cada grupo, sendo portanto um exímio perseguidor.

Foto 2- Ilustração de Francisco Acquarone para a primeira edição do Vol. 1 da Biblioteca de Literatura Brasileira (Rio de Janeiro: Livraria Martins, 1941)



Fonte: Blog O Leitor de Si Mesmo (2010)

Nas palavras de Mario de Andrade sobre o homem que vira personagem em sua trama:

O Major Vidigal, que principia aparecendo em 1809, foi durante muitos anos, mais que o chefe, o dono da Polícia Colonial carioca. Habilíssimo nas diligências, perverso e ditatorial nos castigos, era o horror das classes desprotegidas do Rio de Janeiro.

Em 1886 as terras são compradas por um engenheiro que desejava fundar ali uma estrada de ferro, João Dantas. O objetivo era ligar a zona sul do Rio de Janeiro ao litoral sul fluminense, mas todo o patrimônio ali investido não foi o suficiente para dar fôlego real às obras e não muito depois o projeto se encerrou. Ainda que a linha de trens para Angra dos Reis não tenha ido adiante, considera-se esse fato um dos marcos iniciais do início das obras para a construção da Avenida Niemeyer como conhecemos hoje, ligando Leblon e São Conrado através da parte litorânea junto ao Morro Dois Irmãos. Na época, um outro grande

motivador da implantação da avenida foi a presença do Gymnasio Anglo-Brazileiro (que adiante se tornaria o Colégio Anglo-Brasileiro), fundado em 1911 pelo inglês Charles Wicksteed Armstrong na área das terras antes denominada Chácara do Vidigal. O colégio masculino para a população mais abastada da sociedade carioca aproveitava o exclusivismo da praia e a abundância das fontes de água dos morros, que mais adiante abasteceriam as casas dos moradores das casas que continuamente se instalavam nos arredores da instituição. Era comum que alguém dissesse, pelo menos até os anos 1970, que morava nos *Portões do Anglo*, em referência ao colégio que ali se instalou. A influência de Armstrong era muito grande: O inglês inicia obras para a ligação da área onde se encontra o colégio até o Leblon e, para isso, conta com engenheiro comendador Conrado Jacob Niemeyer, responsável pela avenida que leva seu sobrenome. Os planos de Armstrong para a instituição eram sempre grandiosos e praticamente não havia limites para o investimento realizado no colégio, a abertura da Avenida era um passo determinante para a popularidade da instituição, que mais tarde seria vendida para o Colégio Stella Maris.

Foto 3- Inauguração de um trecho da Avenida Niemeyer em 1919



Fonte: Site Vidiga! (2014)

Em *Impressões do Brasil no Século Vinte* (Inglaterra, 1913), o relato do autor sobre as ideias para a Chácara:

“O sr. Armstrong tenciona embelezar ainda mais a já formosa Chácara Vidigal, abrindo-lhe também novos caminhos e avenidas, de modo a torná-la um dos pontos mais belos da terra”.

A construção dos primeiros casebres junto à novíssima avenida não tardou, a ocupação data de 1941 e seu território se estendia até a praia do Vidigal, onde atualmente se encontra o Hotel Sheraton, considerado um dos hotéis mais caros e luxuosos do litoral carioca. A Avenida Niemeyer sofre novas obras no ano seguinte à construção original e uma extensão é feita na via, agora as casas também ocupavam a parte acima da via, não somente a encosta diretamente ligada à Praia do Vidigal, ocupando a antiga Estrada do Tambá (hoje Avenida João Goulart), que atravessa toda a favela até seu cume.

Os moradores que haviam se instalado na parte mais baixa, junto à praia, foram removidos para a parte acima da Avenida Niemeyer por volta de 1950. Em 1958 ocorre a primeira tentativa de despejo dos moradores da área, que foi ameaçada pela empresa Melhoramentos, porém sem sucesso.

Essa seria a primeira de muitas tentativas de remoção da população das encostas do Morro Dois Irmãos, que agora cresce desenfreada graças à expansão e urbanização de Leblon e Ipanema, bastante próximos dali. Cristina Azeredo Lopes Tepedino (2007) nos fala aqui um pouco dessas tentativas de desapropriação:

A ocupação do morro começou em 1941. Os primeiros barracos foram construídos abaixo da Avenida Niemeyer até a praia do Vidigal, onde hoje se localiza o Hotel Sheraton, um dos hotéis cinco estrelas mais luxuosos da cidade. No ano seguinte, a Avenida Niemeyer foi estendida e iniciaram-se as ocupações na parte superior da via, no início da antiga Estrada do Tambá e atual Avenida João Goulart, que corta todo o Vidigal, se inicia na Avenida Niemeyer e sobe até o ponto mais alto da favela. No início da década de 1950, os primeiros moradores que haviam se instalado na parte baixa foram removidos para a parte situada acima da Avenida Niemeyer. Em 1958, a comunidade foi ameaçada de despejo pela primeira vez, por parte da Empresa Melhoramentos do Brasil. Formou-se uma comissão de moradores que conseguiu impedir o despejo. Nas décadas de 50 e 60, junto à urbanização dos bairros do Leblon e Ipanema, aconteceu a explosão demográfica do local. No início de 1967, o proprietário de um dos terrenos no qual a favela estava instalada entrou na justiça com uma ação de reintegração de posse. Os moradores são proibidos de fazer melhorias em suas moradias, além da proibição de construção de novas casas. Nesse mesmo ano, foi criada a Associação de Moradores do Vidigal. Sua primeira conquista foi a permissão da Região Administrativa para consertar os barracos.

E complementa Armando de Almeida Lima, ex-líder comunitário da Associação de Moradores do Vidigal e testemunha ocular de todas as desventuras ligadas às tentativas de remoção:

“Tinha muito morador de mansão na Avenida Niemeyer que também se sentiu prejudicado pelo projeto. Foi o pessoal do asfalto que entrou com a ação na Justiça. Mas a nossa união também foi muito importante. Conseguimos centenas de assinaturas contra a obra no morro e no asfalto. Na hora do aperto não tem essa de classe social. Logo depois a obra do hotel foi embargada”

A partir de 1967 travou-se uma longa disputa entre o proprietário das terras na época e as pessoas que ali residiam- Uma ação de Reintegração de Posse proibia a construção ou mesmo a modificação das casas que ali se encontravam, gatilho para a criação da Associação de Moradores do Vidigal, tendo como primeira conquista a anuência pela Região Administrativa correspondente (VI- Lagoa) para reparar as casas e barracos na região contanto que novas construções não se instalassem no local, o que faz com que a Associação aos poucos perca apoio popular.

Em 1968 temos o início da construção do Hotel Sheraton, que tenta, de todas as formas, cercar completamente a Praia do Vidigal para si, mas que perde na justiça tal pleito absurdo e os moradores do Vidigal garantem seu livre acesso. Pouco tempo depois, em 1970, a tranquilidade é novamente abalada com a venda de parte do terreno é feita à Rio Towers, que planeja construir um novos hotéis de alto padrão nas encostas do morro. A maior intervenção arquitetônica na área da Praia do Vidigal hoje é, sem dúvidas, o Hotel Sheraton, que toma praticamente toda a extensão litorânea da encosta do Dois Irmãos numa clara demonstração da total falta de sensibilidade aos direitos alheios, em especial da sociedade local. Não é incomum que grandes empreendimentos como esse não tenham nenhum tipo de preocupação de cunho social ou ambiental, tornar a toda região da Praia do Vidigal particular à sua clientela abastada é o único interesse válido, como bem descrito em texto direto e sucinto de Rogério Daflon para o Publica.org (2017), abrangendo toda a situação que se instaurou.

Cento e quarenta e um degraus. Quem quiser acessar a praia do Vidigal – e não for hóspede do Hotel Sheraton Grand Rio Hotel & Resort – precisa descer exatamente

141 degraus. Essa cobiçada faixa de areia pode ser vista por quem passa na avenida Niemeyer, que liga o bairro do Leblon ao de São Conrado. Mas, para chegar lá, haja degrau. Em sua inauguração, no início dos anos 1970, o hotel, situado aos pés da favela do Vidigal, passou a ocupar o acesso antigo à praia.

E na mesma seara, complementa:

Nos anos 1970, notícias de jornal mostram como o hotel era anunciado aos hóspedes VIP como se tivessem acesso a uma praia particular. O jornal O Globo chegou a noticiar em 1973 que a praia do Vidigal era “exclusiva” do Sheraton. Foram notícias como essa que começaram a revoltar moradores do entorno.

A associação de moradores é provocada como nunca nesse momento e, no fim de 1977, contando com a ajuda do advogado Aloísio Teixeira, as remoções, que eram planejadas das famílias ali instaladas para o Conjunto Habitacional de Antares, são adiadas. Arnaldo, morador antigo do Vidigal e que teve parte da família de fato removida para Antares, dá um relato:

“Teve gente dizendo que ir para Antares ia ser um céu na Terra, a gente ia ter aqueles problemas todos de se mudar e tudo mais, mas pelo menos acabava aquele vai-não-vai de remoção né? Esse é um jeito simples de se pensar, mas o que “tava” ali incomodando a gente é que saindo da nossa casa a gente ia pra longe “pra caramba” do trabalho que a gente já tinha, de quem a gente já conhecia... E desse “vistão”, né? Tanto trabalho para ficar, ninguém queria ser removido e ir para Santa Cruz n’aquele altura.”

Existe uma importante participação da Igreja Católica na resistência. Os moradores do Vidigal buscam o apoio da Pastoral de Favelas da Igreja Católica, que cede apoio total à causa. O Colégio Stella Maris cede espaço para que a Associação de Moradores possa se reunir longe dos olhares da ditadura e oferece assistência financeira para as custas processuais envolvidas. Grandes nomes da igreja católica se posicionaram contra as remoções da população local, como o cardeal da Arquidiocese do Rio de Janeiro na época, Dom Eugenio Salles. Maria Christina Sá (1999), assessora do cardeal Dom Eugenio Salles na época, que também se pronunciou contrário a remoção, afirma:

O Colégio Stella Maris teve participação importantíssima. Lá foram feitas todas as reuniões, abrigadas as pessoas necessitadas, recolhido os doativos – era realmente um ambiente de verdadeira fraternidade.

Não tardou até que o argumento que a Prefeitura propunha para a remoção caísse: O suposto alto risco de desabamento de alguns imóveis naquela porção do terreno era na realidade um projeto da rede hoteleira. O escândalo deu fôlego extra aos moradores, que ganharam apoio da mídia, da igreja, de advogados ativistas e mesmo apoio político contra a remoção.

## **2.2 Um trabalho de campo: Conhecendo a comunidade em questão**

No momento anterior ao presente estudo, o Vidigal só fazia parte de um imaginário, um conhecimento raso proposto pela mídia e no máximo por relatos de conhecidos que já estiveram na comunidade, geralmente graças aos atrativos turísticos. Ao examinar as necessidades de nossa pesquisa e o quão recente se mostra a Lei 13.465/2017, o mais acertado seria optar pela pesquisa de campo, permitindo que tivéssemos uma dimensão real dos fatos dentro da favela e como se operava o Direito de Laje de forma prática, o que trouxe grande fidelidade ao material aqui oferecido.

Houve certo temor inicial ao adentrar a comunidade, estamos lidando com um ambiente desconhecido que, não há muito, era completamente dominado pelo tráfico de drogas, que submete parte do Vidigal até hoje. Logo na entrada pudemos ver a presença dos agentes da Unidade de Polícia Pacificadora em ronda pelas ruas mais baixas, assim como uma gigantesca quantidade de moto-taxis, o transporte que ganha status de oficial em toda comunidade dados os estreitos caminhos e as angulosas ladeiras. No letreiro que divulgava o serviço havia um preço indicado para “subida turística”- Não hesitamos, era a melhor maneira de conhecer o dia a dia da favela. Decidimos por ir a um dos pontos mais altos e conhecidos, o Bar da Laje, para conhecer a vista e ouvir um pouco as histórias dos funcionários locais, mas logo nos percebemos que o bar em questão não contemplava as características que buscávamos para nossos estudos, se tratava apenas uma construção de três andares de um único dono.

Decidimos que a melhor forma de alcançar nossos objetivos de pesquisa seria a descida a pé do topo do morro, e assim seguimos documentando em todas as visitas: Descendo a partir de diversas localidades elevadas da comunidade, uma em cada uma das quatro visitas

realizadas ao longo de nossas pesquisas. A paisagem do Vidigal é, sem dúvidas, muito diferente de todas as nossas experiências anteriores, mesmo em outras favelas- Além da vista deslumbrante do mar, a forma como as construções se espalhavam seguia formas diferentes, mais organizadas na via principal. As lajes, que abrigavam salões de beleza, restaurantes, mercados, dentre outros serviços, se alastravam ao longo de todo o caminho, contraste muito grande com outros morros onde o maior uso das unidades acima e abaixo da laje é para moradia.

As entrevistas foram realizadas, em sua maioria, na visita aos comércios que estavam em funcionamento nos horários que estivemos na comunidade, no geral na parte da manhã ou da tarde. Os moradores e comerciantes se mostraram muito solícitos à nossas perguntas, o que facilitou bastante a obtenção de dados ainda que estivéssemos optando por um método brando de formular as questões, sempre visando que não fosse algo muito invasivo ou que tocasse em alguma fragilidade inerente às condições de vida de parte das pessoas que vivem ali.

Em alguns momentos houve preocupação dos moradores com nossa segurança, numa postura bastante acolhedora. Não éramos dali e não conhecíamos bem os caminhos, então nos foi recomendado permanecer nas ruas principais, observar os becos e as ruelas apenas de fora, pois ainda que houvesse o que ser explorado por esses caminhos em nosso estudo, seria suficiente permanecer nas partes mais centrais, pois seria arriscado, a população local ainda alega a presença do tráfico na comunidade, ainda que de forma um tanto velada.

Edificações de todos os tamanhos, nuances, estruturas, além das misturas de moradia com comércio, tudo em fileiras sem fim, aglomeradas de forma a aproveitar cada centímetro do Vidigal. Pobreza e riqueza moravam lado a lado em alguns pontos- Um rapaz que nos ajudou como guia por algum tempo sempre apontava e nos identificava determinadas construções maiores, mais suntuosas dentro da favela, não raramente pertenciam a estrangeiros que se encantaram com a vista de cima do Morro Dois Irmãos e decidiram por ficar ou mesmo artistas de todas as áreas, montando um paralelo com outras construções bastante desfavorecidas que por muitas vezes se mostrava brutal. Aprendemos rápido que o Vidigal é uma favela de muitas faces diferentes, o que serviu para instigar ainda mais nosso interesse em desenvolver o presente trabalho, falar de uma localidade tão singular.

### 2.3 Vidigal hoje: Alguns problemas práticos

Ainda que a resistência tenha sido eficaz durante todos os anos em que rondou a grave ameaça da remoção, conhecemos diversas outras problemáticas envolvem as favelas, não somente no Rio de Janeiro ou mesmo no Brasil, mas no mundo. Favela é sinônimo de precariedade em diversas esferas, seja na segurança das ruas, na oferta de transporte público para a população local, na coerência arquitetônica do que se edifica, problemas socioeconômicos ou mesmo na plena aceitação da população das favelas. É pleno século XXI e fala-se de igualdade e cidadania por todos cantos- Como comenta a moradora Marli, a quem entrevistamos em um salão de beleza no morro- Mas a prática é deveras dispare do que se vê habitualmente.

“A gente sempre acaba vendo todas as coisas que a mídia fala sobre inclusão, direitos, melhoria pro pobre de forma geral, então fica até parecendo que a vida está melhorando para a gente. Se metade do que o governo anuncia e que a televisão mostra fosse de verdade, até que a gente estaria numa situação mais ou menos. A gente chega lá embaixo, na rua mesmo, asfalto, no bairro, e sofre um preconceito “do cão” em qualquer coisa, tá estampado que a gente é pobre, e ninguém quer saber de problema de pobre, a gente não é importante. Se isso não é exclusão eu nem sei o que é.”

Quando temos uma comunidade como o Vidigal no foco central de nosso estudo, certamente estamos um tanto fora dos parâmetros do que se entende como comunidade. Se residir em um local nas condições já apresentadas é uma infeliz negação a direitos básicos, aqui temos algumas controvérsias bastante interessantes, quase sempre relacionadas à beleza que se estende pelas vistas exuberantes do Morro Dois Irmãos. Se por um lado certamente há uma pobreza explícita que se desdobra, em especial, nos pontos mais afastados dos *circuitos turísticos da favela*, também temos uma glamourização, com o perdão para o devido neologismo, da moradia e do comércio no Vidigal: Artistas, estrangeiros interessados em investir em negócios ou somente visitar o local, curiosos das peculiaridades de uma favela num ponto tão nobre da zona sul ou mesmo a mídia. Com o status questionável de *favela de rico*, o Vidigal está “fora da caixa” em diversos aspectos, e um deles é esmiuçado aqui: O Direito de Laje que abarca não somente a moradia, como quando gerações se amontoam em

um espaço verticalizado pela necessidade territorial, mas em um comércio que progride graças a uma economia que mescla turismo, serviços internos e muita vontade, como tudo que está fora de um padrão habitual.

Não há para onde correr ou onde buscar uma vez que o espaço acaba- Superfície é uma questão física, é algo que a realidade não nos deixa resolver tão facilmente. Felizmente o homem não vem ao mundo munido somente de ideias *cartesianas*, também possuímos uma dose bastante razoável de criatividade para solucionar algumas das mazelas cotidianas. Nas condições difíceis de uma geografia muito pouco favorável, nasce uma necessidade que supera a falta de segurança de uma edificação feita sem muita convicção técnica, sobreviver é a finalidade.

Se a moradia é um direito positivado pela Constituição em seu artigo 6º, difícil é contar com a presença de um Estado para fazer valer o que se desdobra “*em um livro de que pouco se conhece*”, nas palavras de uma jovem moradora de um beco próximo ao Mirante do Arvrão. Essa noção de garantia de direitos sociais é algo absolutamente distante quando o objeto de estudo é a comunidade, se pouco já é assegurado àqueles que vivem conforme regula o Estado, não há de se esperar muito sobre garantias para uma população infelizmente marginalizada desde as primeiras ocupações.

No Vidigal as casas são predominantemente em alvenaria sem acabamentos, seja nas paredes ou no fechamento com telhas. Ainda que se caminhe nos becos mais apertados, não é comum que se veja ligações irregulares de esgoto a céu aberto, os valões. Toda via principal, que dá acesso ao topo do morro e uma de suas principais atrações, o Bar da Laje, é asfaltada com certa qualidade. A via é estreita, porém é possível circular com alguma calma, já que toda extensão do percurso é de mão dupla. Caminhões de empresas variadas realizam o abastecimento com insumos de primeira necessidade, como legumes, mantimentos e papel higiênico ou mesmo alimentam a farra, pois há abastecimento normal pelas companhias distribuidoras de bebidas alcoólicas, algo que já não acontece em diversos bairros do subúrbio do Rio de Janeiro por serem consideradas áreas de risco iminente para roubo de cargas, como boa parte da Pavuna, bairro da zona norte carioca; não somente os pequenos bares que se alastram pelas ruelas dependem da chegada dessas bebidas, mas as baladas que alimentam a vida noturna e angariam renda e visibilidade para a comunidade. Há agência dos Correios,

uma rede própria local de supermercados, um sistema eficiente de moto-taxi uma vez que não há outro transporte ou condições de implantação em se tratando de caminhos tão estreitos e, por último, mas impossível que se esqueça, a Unidade de Polícia Pacificadora do Vidigal, que se apresenta por todos os cantos estratégicos, ou seja, aqueles que normalmente são mais visitados por quem vai de fora conhecer aquela realidade- É, sem dúvidas, um tanto decepcionante quando nos deparamos com determinadas realidades, como que, em boa parte dos casos, segundo relatos dos moradores mais próximos à UPP, a polícia está muito mais presente para guardar determinada segurança dos que visitam do que para assegurar a paz dos que ali residem. A noção de uma polícia que vem muito mais em prol da manutenção de uma *paz turística* é fortemente criticada pelos moradores, especialmente pelos mais antigos e que acompanharam a história de resistência da população local, como reporta a Agência Brasil ao fim de 2017 em reportagem:

Em 2018, as Unidades de Polícia Pacificadora (UPPs) no Rio de Janeiro vão completar dez anos de implantação. Uma pesquisa divulgada hoje (22) pela Centro de Estudos de Segurança e Cidadania (Cesec), da Universidade Candido Mendes, aponta que a maioria dos moradores das comunidades está indiferente em relação ao projeto. Questionados sobre o que achavam do programa, mais da metade dos entrevistados, nos 37 territórios com UPP, respondeu "não faz diferença". Cerca de 49% das pessoas ouvidas declararam que a UPP local não vem melhorando nem piorando a vida desde a instalação, reiterando "a impressão de indiferença, desconhecimento ou baixa percepção dos impactos do programa numa parcela considerável dos moradores das favelas", diz o estudo.

A presença da UPP traz alguma falsa e branda sensação de segurança, como qualquer patrulhamento na cidade do Rio de Janeiro nos dias atuais. A reação não vem de uma desconfiança completa do sistema em si, mas da violência com a qual o tráfico se desdobra em todo o território carioca. O morro está patrulhado e há um contingente que se mostra suficiente para manter a ordem, porém os moradores indicam que em determinada área da favela não devemos prosseguir com nossa pesquisa, seria a área ainda sob domínio do tráfico, ainda que se diga que o Estado tem o controle completo da região. Do topo do Vidigal se vê uma parte com construções bastante interessantes para o trabalho, mas somos fortemente instruídos a não prosseguir por ali.

A noção imediata que costumamos ter ao mentalizar o Direito de Laje é do clássico filho ou filha que passa a morar nos andares superiores da casa dos pais, que constrói uma nova casa sobre a laje. Em um passado bastante recente, em que não havia sequer sinal da Lei

13.465/2017, construir para si um outro imóvel acima de uma construção-base dependia mais do que se considera desejável da boa-fé de outrem. Quando lidamos com relações entre pais e filhos, há uma segurança ainda suficiente, mas a segurança de ter o registro de seu imóvel para si é uma vontade que precede ainda a primeira fundação de qualquer pequeno empreendimento.

Muito se discutiu acerca das construções que abrigavam moradias independentes sobre um mesmo terreno, mas aqui resolvemos manter um foco nos estabelecimentos comerciais, exclusivamente. Por se tratar de uma comunidade com enorme potencial turístico, não seria diferente que logo surgisse o interesse em empilhar também alguns locais destinados ao comércio e à prestação de serviços. Um bar tem muito mais visibilidade no segundo piso de uma rua principal, ainda que construído em cima de uma pequena loja de materiais de hidráulica. A busca aqui não se resume a ter o espaço, como muitas vezes é o caso nas situações de busca por moradia, mas da busca pelo *melhor* espaço, aquele que parece mais economicamente interessante ao negócio desenvolvido. Há de se observar que tipo de público cada estabelecimento busca para si- Em se tratando de uma quitanda obviamente a intenção será que se localize em um ponto com muitas moradias ao redor e fácil acesso por quem está subindo e descendo o morro nos horários de retorno do trabalho, como nos foi explicado por dois donos desse tipo de comércio, “o interessante é buscar o cliente que está retornando para casa”. Já um hostel ou uma balada irá priorizar uma localização que esteja o mais próximo possível da via central e em bordas do território, para que possam aproveitar o potencial da vista nos arredores do Morro Dois Irmãos. Não se trata de regra, mas em termos lucrativos, sempre haverá clientela maior para o estabelecimento que possui maiores facilidades e qualidades oferecidas àqueles que buscam seus serviços, além de uma localização que não cause nenhum temor a quem não conhece a realidade do morro e que esteja bem servida de acessos tanto de transporte, que levará esses turistas e consumidores em potencial, quanto em fácil acesso do poder do estado, ou seja, das equipes da UPP que fazem as rondas diárias. O Tiago, sócio de um hostel que visitamos em uma das idas ao Vidigal, pontuou bem a situação.

“Quando eu vim aqui para o Rio, não sabia muito bem onde eu queria ficar, mas sabia que seria alguma comunidade aqui pela zona sul, algum lugar que me desse condições de montar o hostel. Sempre quis morar no Rio de Janeiro, então me juntei com mais dois amigos que embarcaram no “sonho” e viemos de São Paulo para cá. Estamos começando, mas tem tudo para dar certo, estamos bem na via central, onde tem todo o comércio e passa bastante turista, estamos investindo em divulgação

também. No iníciozinho é claro que eu não me sentia tão seguro assim, mas eu logo percebi que a UPP focava na galera de fora que subia a favela para visitar, então era uma proteção a mais para mim né, é justamente o meu público.”

Na contramão do esperado, uma enorme quantidade de imóveis se encontra registrada, não somente em suas construções base, seja moradia ou comércio, mas dos imóveis sobrepostos ou infrapostos, havia uma preocupação real com essa divisão formal, um grande temor com relação à propriedade, do registro das moradias e dos estabelecimentos comerciais propriamente- Não era interessante haver somente uma posse que contasse com a boa-fé de outrem, proprietário da construção primitiva, era imprescindível ter para si toda uma documentação que comprovasse a propriedade de forma totalmente independente. Por vezes questionamos se isso era fruto de alguma desavença de vizinhança com o proprietário da construção-base, mas a resposta quase sempre foi negativa, se tratava apenas de um temor natural em perder o pouco que a região pode oferecer de vantagem para quem vive e/ou trabalha diariamente no comércio dali, enfatizando aqui os imóveis que se encontravam na via da subida central em direção aos mirantes, área valorizada e de alto potencial para empreendimentos que visem oferecer serviços para os turistas que visitam aquela área todos os dias. A cabeleireira Marilene demonstra bem o alívio que algumas inovações trazidas pela nova legislação trouxeram aos moradores e comerciantes do Vidigal:

Olha, eu achei bom demais quando a gente conseguiu dividir de vez onde era a casa de quem, onde era a loja de quem, ser proprietário mesmo, sabe? No papel, tudo certinho. Vai que dá uma briga, alguma coisa, e você tá na mão do dono da casa inicial, o primeiro andar? Aí você vai buscar justiça sendo da favela? Fica difícil, né? Antes a gente se virava com uns contratinhos de boca, mais acerto mesmo, mas agora a gente dorme até mais tranquilo com essas novidades, ajuda a gente a ter a casinha, a loja, a viver melhor.

Quando fazemos determinadas comparações entre os imóveis nas comunidades e, como os moradores costumam dizer em algumas delas, os *do asfalto*, há muito mais do que apenas a questão da necessidade de registro para a garantia legal da propriedade, mas também um pensamento coletivo no sentido de um tímido crescimento da confiança dos moradores das favelas no poder do Estado. A primeira pergunta que nos fizemos ao iniciar os trabalhos foi “Estado para quem?”, afinal não havia sequer um dos moradores entrevistados no Vidigal que estivesse ciente das modificações legais elencadas na Lei 13.465/2017, sequer na Associação de Moradores do bairro. A surpresa não foi de fato grande em se tratando de formalidade, pois é sabido que os dispositivos legais e suas aplicações fáticas são excludentes desde sua feitura

até o uso prático, o acesso à justiça já é pífio no Brasil como um todo, então não há muito de se falar positivamente da divulgação dos direitos das pessoas, mais ainda nas comunidades, ainda o assunto em questão seja de extrema relevância para as relações imobiliárias locais; porém, espalhou-se muito rapidamente que “*agora existia uma lei que legalizava os puxadinhos*”, portanto “*seria a melhor hora para registrar a casa ou a loja na laje*”. Se o morador mais antigo do Vidigal acompanhou diversas tentativas de desapropriação que se desenrolaram ao longo das décadas, hoje é o momento de depositar certa confiança no Estado. Não há uma noção perfeita, técnica da abrangência da legislação, mas verifica-se que, no caso em tela, a nova lei se mostra em primeiro momento eficiente, os cidadãos daquele local compreendem esse novo direito graças a uma ostensiva divulgação rasa da informação pela mídia, mas suficiente para levar a mensagem a quem interessa essas modificações e é de direito. Se não é sabido tudo aquilo a cerca desse “novo” direito que nasce, ao menos o tronco central da nova legislação é conhecido e bem assimilado: A condição de registro de propriedade de imóveis diferentes seja acima ou abaixo da laje que foi vendida ou que se cedeu pelo proprietário da construção base.

Foto 4- As três casas independentes acima de uma das lojas do Mercado Pai e Filha, comércio bastante popular no Vidigal.



Fonte: Arquivo pessoal (2018)

Por muitas vezes acreditamos que somente o conhecimento completo de determinado direito será a base para a resolução dos conflitos do homem médio perante a sociedade, mas a vida prática ali, que foi pautada nos costumes e nas adequações da doutrina para a regulamentação (na medida do possível, na época) imobiliária, nos prova de forma eficiente o contrário. Se as pessoas nessa comunidade não tem o completo e devido conhecimento sobre todos os dispositivos e modificações que uma nova legislação traz consigo, isso não implica completamente no bom uso daquilo que o direito oferece hoje. Durante muito tempo não houve uma regra clara que pudesse atender corretamente às necessidades dessas pessoas mas, ainda assim, foi possível que aquelas pequenas aglomerações crescessem social e economicamente. A necessidade sempre precede o direito, essa é a maior conclusão e o ápice do trabalho aqui apresentado. O crescimento do Vidigal, em todas as esferas, não foi ancorado pela falta de uma lei que trouxesse a possibilidade de registro para todas as residências e comércios que viam na verticalização o melhor aproveitamento do espaço em um

planejamento controverso, mas necessário; é certo que determinadas regras e possibilidades que nascem com a nova lei trazem facilidades e segurança no campo dos Direitos Reais de Superfície, mas insistimos em dizer que aqui não há inovações absolutas, mas uma noção de reforço e melhor delimitação daquilo que já se tentava praticar na favela desde os primeiros momentos, quando existia uma maior abundância de território disponível e um turismo muito menos desenvolvido, o que certamente despertava menos interesse entre os moradores para preocupações como registro, afinal nos primórdios da ocupação do morro as casas eram predominantemente térreas, não havendo uma noção concreta de litígio em se tratando da garantia da propriedade, basicamente se mostrava explícito que o proprietário de determinada construção era aquele que ali inicialmente realizou as obras e se apossou daquela porção territorial não ocupada, ainda que isso não tivesse nenhum reconhecimento formal perante a lei.

O Vidigal se apresenta de forma muito diferente das outras comunidades, sua história e desdobramento desta nos dias de hoje certamente não se assemelha a nenhuma outra comunidade, mesmo que possa guardar alguma similaridade em determinados pontos. As singularidades presentes por obviedade trazem com elas problemas também diferentes das outras comunidades e, com eles, alguma criatividade para sua resolução. Uma das maiores dificuldades que se desdobra para os imóveis de primeiro pavimento de utilidade para moradia e com os superiores com uso comercial é a questão do acesso- Não raramente as obras são feitas em sistemas totalmente geminados e se amontoam de forma a parecer um prédio, mas uma grande problemática aí é a particularidade de entrada, por onde é feito o acesso para cada uma dessas residências ou comércio. Devemos recordar que, inicialmente, por conta da grande falta de espaço e estrutura, é que temos o início da verticalização e, claro, problemas de espaço para individualizar as entradas são constantes, como a perda parcial de área do imóvel-base muitas vezes para que se possa abrigar uma escadaria e entrada particular para a construção logo acima da laje ou na parte inferior, especialmente agora com os registros das propriedades de forma autônoma, dispensando a ideia de um “dono central”. Não eram raras as construções, principalmente de pequenas lojas, restaurantes e hortifrutis, em que o acesso para o segundo piso era realizado por dentro de uma outra loja independente no nível da rua, ou seja, se por vezes alguém precisasse ir à lan house acima da laje, a clientela necessariamente precisaria passar por dentro do mercadinho e subir as escadarias

que, quase sempre, se encontram ao fundo coladas com a parede de alvenaria mais externa das construções.

O conhecimento que se emprega nas construções que lotam a favela é praticamente o mesmo sempre: A vivência na construção civil de algumas pessoas que trabalham até então ou já estiveram no ramo; não é incomum também que a obra seja realizada pelos próprios futuros moradores com a ajuda de amigos nos tempos vagos, as pessoas se juntam e fazem uma deliberação sobre o projeto, logo em seguida constroem de acordo com o tempo, os recursos disponíveis (o que por vezes torna a obra bastante longa) e a quantidade de ajuda que pode ser dispensada por familiares e amigos ali. Quando perguntados, os moradores sempre sabem apontar a quem devemos recorrer para realizar algum detalhe um pouco mais complexo em alguma obra na comunidade- Geralmente o sujeito que é pedreiro ou auxiliar experiente e, contando com algum conhecimento médio do que consegue se firmar ou não no terreno e uma boa dose de criatividade, tudo é feito “no olho”, como nos foi dito. Na vivência de Solène Veysseyre para o ArchDaily (2014), um retrato sobre as normas tácitas dos morros nos é apresentado:

À primeira vista, as favelas - para mim - eram uma massa caótica impressionante: ondas de casas que invadiam cada espaço livre. No entanto, eu estava enxergando com olhos acostumados a ver ruas delimitadas, espaços abertos e organizações formais. Tive que me adaptar a um novo mundo, um mundo de ruas estreitas, vielas e escadarias inclinadas, de janelas pequenas voltadas para becos escuros onde fios elétricos se entrelaçam. Uma vez adaptado, pude ver como a favela segue suas próprias regras, sua própria lógica e seus próprios códigos.

O maior problema nisso tudo é que dificilmente há algum cuidado em observar o tipo de solo em que se implanta a construção-base, o peso que a estrutura precisará suportar e, especialmente, até que ponto é possível adicionar mais imóveis acima da laje de fechamento, algo extremamente preocupante quando tratamos de verticalização em uma seara onde tratamos quase que exclusivamente de habitações construídas em parâmetros exageradamente irregulares, exceto os mais caros e famosos bares e hostels, que gozam de fundos suficientes para financiar o cálculo estrutural e os métodos construtivos adequados às suas construções. Continua aqui Solène (2014), em seu relato pessoal:

“Os materiais construtivos das casas devem obedecer três critérios principais: baixo custo, leves o suficientes para serem carregados nas costas dos pedreiros e pequeno o bastante para passar pelas vielas da favela. Como resultado, todas as casas são

construídas com tijolos, pilares de concreto compõem a estrutura, as lajes são de vigotas e blocos cerâmicos e a cobertura quase sempre em telhas de amianto.”

O conforto ambiental também é algo um tanto preocupante. Quando focamos nessa temática nos parece que apenas uma noção de bem estar puro e simples está abrangida nesse conceito, porém é algo que está totalmente ligado também à questões profiláticas para doenças diversas que proliferam nas vielas e nas casas pessimamente ventiladas- Quando temos locais de enorme quantidade de moradias geminadas, vias estreitas e verdadeiros “prédios” se erguendo pela favela com a crescente verticalização atual, sempre existirá uma grande quantidade de sombra incidindo sobre as vielas, o que estimula a proliferação de muitas doenças através da umidade, do mofo e da insalubridade em determinadas partes da comunidade, em especial a tuberculose, um dos males mais crônicos das favelas do Rio de Janeiro, afetando em muito maior escala uma comunidade vizinha, a Rocinha, que há anos vem encabeçando um ranking da miséria. O sol escaldante do Rio parece nunca iluminar e secar determinados becos- A circulação de ar é ruim, bactérias proliferam e a transmissão de diversas doenças pelo contato e pela respiração é uma constante. Sentindo o calor e a luz do sol nas principais ruas do Vidigal, asfaltadas e mais largas, muitas vezes perdemos essa noção, mas pontuamos aqui que as lajes e os imóveis acima delas se estendem por toda a favela, não somente pelas principais vias, como a Avenida Presidente João Goulart. Em afirmação firme, uma moradora nos diz que “Laje é solução, mas laje também é problema, né? Tem muita gente amontoada no Vidigal porque é favela bacana, vista bonita... Favela onde vem muito *gringo* e dá para fazer dinheiro se você estiver numa parte mais no centrinho, ali onde a maioria passa, sabe? Mas quando a pessoa mora nos bequinhos que é o problema maior né, a casa fica toda mofada, não tem muita luz do sol mesmo, então quem mora no meio (em alusão à casa onde mora, entre outros dois imóveis) e mais virado pra um beco menorzinho fica com aquelas tosses, alergia eu acho. O ar não troca muito”.

Foto 5- Quatro residências e quatro comércios estão sobre esse terreno há mais de dez anos em uma das ladeiras que dão acesso ao Bar da Laje.



Fonte: Arquivo pessoal (2018)

Quanto à proximidade, quase obrigatória, que existe entre essas pessoas, temos na maioria dos casos uma convivência muito pacífica entre os moradores da comunidade aqui trabalhada, todos os conflitos costumam ser resolvidos entre eles mesmos e, em casos de situações mais complicadas que demandem certa imparcialidade para resolver alguma situação, quase sempre a Associação de Moradores local é procurada. Moradores consultados não consideram uma segurança plena após a implantação da Unidade de Polícia Pacificadora e indicam que ainda existe a presença do tráfico em determinadas partes da comunidade, mas problemas de vizinhança e convivência são incomuns de acordo com quase a totalidade dos relatos colhidos, sejam de comerciante ou de moradores. Nos sentimos bastante à vontade para perguntar sobre o dia a dia nas construções que estimulam, forçadamente, uma enorme proximidade entre famílias e/ou ramos do comércio bastante díspares entre si e, felizmente,

nos é mostrado que a verticalização é uma realidade que traz muitos benefícios ao local, gerando mais empregos, uma vez que boa parte dessas lajes é ocupada por comerciantes, e proporcionando a circulação de renda uma vez que serviços abundantes e que vem crescendo em qualidade chamam cada vez mais turismo para dentro do Vidigal. Os hostels muitas vezes se encontram em ruas acima da construção principal, que muitas vezes se estende por um beco-ladeira abaixo, tomando para si o nível da rua principal, obtendo assim destaque para quem por ali passa e possa se interessar pelos serviços oferecidos- Para qualquer ponto a regra é clara, quanto maior puder ser a visibilidade, melhor e mais simples será a tarefa de angariar nova clientela, e aqui não é diferente, enfatizando a busca pelos endereços que se encontram nas vias mais largas e principais de subida, asfaltadas e com espaço suficiente de passagem para pequenos caminhões de carga e o enorme fluxo de moto-taxis, o transporte mais difundido nas favelas cariocas pelo baixo custo por corrida e a capacidade de se esgueirar pelas vielas mais íngremes e apertadas, facilitando o acesso às partes menos centrais e mais altas e distantes das entradas das comunidades.

A implantação de hostels tanto como construção-base como aqueles que estão nas lajes foi de enorme importância para o crescimento econômico da região, é a certeza de que o turismo que acontece ali não será algo de momento, mera visita pela noite para que se aproveite as caras baladas do topo do morro ou para o mirante pela manhã, mas da estadia de boa parte daqueles que vão conhecer o local, destacando-se aí o turista que vem de fora do Rio de Janeiro ou mesmo do Brasil. Na sua grande maioria, os hostels conseguem se manter completamente independentes de outras construções sobrelevadas ou de seu subsolo, afinal em se tratando de hospedagem é bastante razoável que isso aconteça- Inclusive foi apontado que, mesmo antes da legislação recente que dispõe sobre o Direito de Laje, já existiam acordos entre as partes para que houvesse essa total autonomia das duas propriedades quanto ao acesso de cada uma, protegendo a privacidade nos dois polos e garantindo o melhor uso dos espaços quando a finalidade é alocação de pessoas. Vale acrescentar sempre que, antes da legislação, não havia uma grande preocupação em separar as medições de abastecimento, como água e energia, haviam acordos entre os proprietários de cada parte da edificação (hoje propriedades individuais em sua maioria) para a quitação do valor final mas, atualmente, há instalações, muitas vezes externas e *no jeitinho*, para cada um, especialmente em se tratando de uma moradia x instalação comercial/hostel, onde o consumo tende a ser muito maior do que o normalmente consumido por uma família média.

Foto 6- Em conversa com o dono do Boteco do Vidigal, não é certo ainda, mas provavelmente o terraço de seu vizinho de cima ganhará paredes em alvenaria até o fim do ano, estendendo a casa.



Fonte: Arquivo pessoal (2018)

## 2.4 Conceito de cidadania e abrangência legal

Também fora da vida nas favelas, é uma realidade que não exista uma familiarização muito grande da população de fora dos morros com esse tipo de direito- De fato, culturalmente acaba por ser real que se tenha total desconhecimento dos direitos que não nos afetam parcial ou completamente, representando aqui um paradigma não somente da falta de informação, mas no egoísmo relacionado à questões que muitas vezes não reconhecemos como nossas. Em situações onde não somos diretamente afetados, a tendência sempre será uma longa permanência em inércia ainda que se observe a situação de outrem, o que demonstra certa torpeza na forma como pensamos a cidadania.

Não é de hoje que existe uma extensa invisibilidade que envolve a população favelada e todas as mazelas de seu cotidiano. A legislação civil e urbana raramente contempla sequer parte da necessidade dessas pessoas envolvidas em diversos níveis de hipossuficiência, deixando que as comunidades brasileiras sempre estejam em uma situação marginal quando comparadas a outros circuitos da sociedade, ainda que representem mais de 20% da população do país; A lei é pensada e planejada de forma a proteger e abranger quase sempre uma parcela da sociedade que já possui algum acesso à garantias fundamentais, porém tem uma abrangência muito frágil em se tratando de uma parcela populacional que parece viver em um limbo de abandono e que, de forma muito vagarosa, começa aos poucos ver algum resultado para suas reivindicações através de modificações legais, como as trazidas pela Lei 13.465/2017, como uma faísca de esperança para uma das necessidades mais básicas, a de morar. Certamente não há como observar a comunidade do Vidigal isoladamente em se tratando dos parâmetros da desigualdade sempre presente na história de nosso país, “Para compreender a desigualdade brasileira é necessário compreender o Brasil contemporâneo na sua extraordinária complexidade” (SOUZA, 2006, p.10). Se no sentido geográfico e turístico tratamos de uma comunidade singular em alguns pontos, nos níveis de desleixo do Estado com essas pessoas temos uma situação bastante similar em termos garantistas, sociais e cidadãos. O filósofo Felipe Soares (2010) é preciso em sua colocação, sucinta, mas que não merece muitas adições por nós, sintetiza muito bem uma realidade geral da favela brasileira e seu status apartado:

De fato, o preconceito e a invisibilidade com que frequentemente são recobertas as comunidades que se desenvolveram nas favelas têm raízes históricas bastante profundas, há muito sabidas, mas esquecidas ou ignoradas voluntariamente pela nossa atual sociedade sonâmbula e pelo Estado que, durante décadas, evitou meter os olhos e as mãos nas estruturas sociais política e economicamente carentes que se formavam nos morros e nos subúrbios pobres das cidades. Desses fatos, surgiram problemas sociais cujas raízes não serão extraídas apenas mediante a mobilização momentânea das polícias e das forças armadas, posto que eles – os problemas – estão arraigados também em solos inalcançáveis pelos “caveirões” e intangíveis pelas armas: as consciências.

Em uma análise rápida é notável que essas pessoas sequer estão próximas de serem parte de um grupo diminuto, abrangendo enorme percentual daqueles que vivem na cidade do Rio de Janeiro, citando aqui apenas as favelas reconhecidas pelo IBGE e apontadas pelo último censo completo sobre aglomerados subnormais. É uma curiosidade, infeliz inclusive, que o termo *aglomerado subnormal* seja tão mal difundido, pois é basicamente o retrato da

carência de muitas áreas que se espalham pelo Brasil dentro de suas especificidades, sejam em periferias, morros, palafitas, vielas, sendo denominado pelo IBGE (Censo 2010) de forma a considerar unidades habitacionais todo o local onde há uma posse e algum tipo de construção estabelecida:

(Aglomerado Subnormal) É um conjunto constituído de, no mínimo, 51 unidades habitacionais (barracos, casas, etc.) carentes, em sua maioria de serviços públicos essenciais, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular) e estando dispostas, em geral, de forma desordenada e/ou densa. A identificação dos aglomerados subnormais é feita com base nos seguintes critérios: a) Ocupação ilegal da terra, ou seja, construída em terrenos de propriedade alheia (pública ou particular) no momento atual ou em período recente (obtenção do título de propriedade do terreno há dez anos ou menos); e b) Possuir pelo menos uma das seguintes características: • urbanização fora dos padrões vigentes - refletido por vias de circulação estreitas e de alinhamento irregular, lotes de tamanhos e formas desiguais e construções não regularizadas por órgãos públicos; ou • precariedade de serviços públicos essenciais, tais quais energia elétrica, coleta de lixo e redes de água e esgoto. Os aglomerados subnormais podem se enquadrar, observados os critérios de padrões de urbanização e/ou de precariedade de serviços públicos essenciais, nas seguintes categorias: invasão, loteamento irregular ou clandestino, e áreas invadidas e loteamentos irregulares e clandestinos regularizados em período recente.

A comunidade cresce de forma desordenada, sem cuidados que visem conceitos arquitetônicos ou urbanísticos regulares, há apenas o intuito primitivo de morar, atravessando portanto dificuldades inerentes a isso, como a carência de segurança pública, de transporte, precariedade por vezes extrema das construções e abandono. Através do estudo de campo, é constatado que o Vidigal, por seu potencial turístico, é um pouco menos vitimizado nas questões de insuficiência econômica. De forma nenhuma apontamos aqui que a comunidade estudada esteja em uma situação de conforto perante outras, apenas que há uma incidência maior da circulação de dinheiro e, conseqüentemente, oferta de emprego local e qualidade um tanto melhor da vida dessas pessoas carentes. Se em outras favelas temos o Direito de Laje representado em uma escala muito maior pela necessidade de moradia, no Vidigal o que impulsiona muito o uso das lajes é a necessidade da busca pela renda, que aproveita quase sempre que possível o turismo, ou mesmo complementação desta, como citado a seguir:

Tem muita gente aqui que usa a laje não pra morar, mas pra fazer uma lojinha, montar um negócio para ajudar na renda da família mesmo. Eu mesma montei essa mistura de salão de manicure e de revenda de cosméticos, dá para faturar um dinheirinho, mas mais com o pessoal daqui mesmo. Durante o dia e tal eu tenho um emprego numa loja lá em Copacabana, mas como é meio período, eu abro aqui minha loja na parte da tarde, fica ali em cima da casa da Kelly, é bem na laje dela,

eu meio que comprei mas ainda estou pagando, acho que até o fim do ano já acabou e vou registrar tudo certinho.

Muito tempo se passou desde a ocupação dos territórios e da formação das primeiras favelas no Rio de Janeiro, sendo hoje algo que não somente faz parte (onipresente) das paisagens cariocas, mas de uma realidade também econômica- A população das comunidades é mão de obra barata e, não raramente, sem estudo ou acesso aos famosos Direitos Fundamentais, que ficam bastante pomposos quando citados, mas factualmente abarcam em si pequeníssima parcela da sociedade. O desenvolvimento parece buscar somente áreas específicas do tecido urbano, obviamente para não nos aprofundarmos na seara da corrupção, que desde o tempo de Império assola o país e tira a oportunidade de uma pífia melhora de quem já possui muito pouco. Não existem investimentos significativos para a melhoria do morador de favela. É deveras comum que exista uma quantidade verdadeiramente abundante de comentários negativos acerca das construções irregulares (especialmente das lajes) que lotam as favelas como um enxame, mas as providências não refletem o número de críticas.

Foto 7- A verticalização já é parte plena da paisagem da favela, assim como a assimetria das edificações.



Fonte: Arquivo pessoal (2018)

Quando se fala em melhorias para o favelado, quase sempre temos a apresentação de soluções tão criativas quanto ineficientes, como a remoção, caso clássico do medo que assola os moradores do Vidigal desde a época de litoral quase selvagem, onde hoje se exhibe um empreendimento milionário, o Hotel Sheraton. Não há como negar que, desde os primeiros moradores das favelas cariocas, sempre em que se trata do tema favela não há como não atrelar nossos estudos e nossa fala à ideia de resistência. As tentativas de desocupações dos territórios tomados pelos moradores são constantes, mas não se ouve falar em sequer uma política que vise abranger essa demografia de maneira razoável, são constantes os discursos de remoção, desapropriação, demolição. Há ainda uma mídia que, por muitas vezes, enfatiza a desgraça da moradia irregular quando os holofotes se voltam para um desastre no morro, mas raríssimamente defendem uma bandeira de urbanização regular e organização técnico-construtiva, afinal não é algo que dê o lucro esperado como informação veiculada, “*Ninguém quer saber de pobre, pobre não dá IBOPE*” nas palavras de Dona Fátima, moradora do Vidigal desde a época o fim das obras da Avenida Niemeyer. A resistência do morro se mantém firme, nas palavras da Professora Cláudia Franco Corrêa:

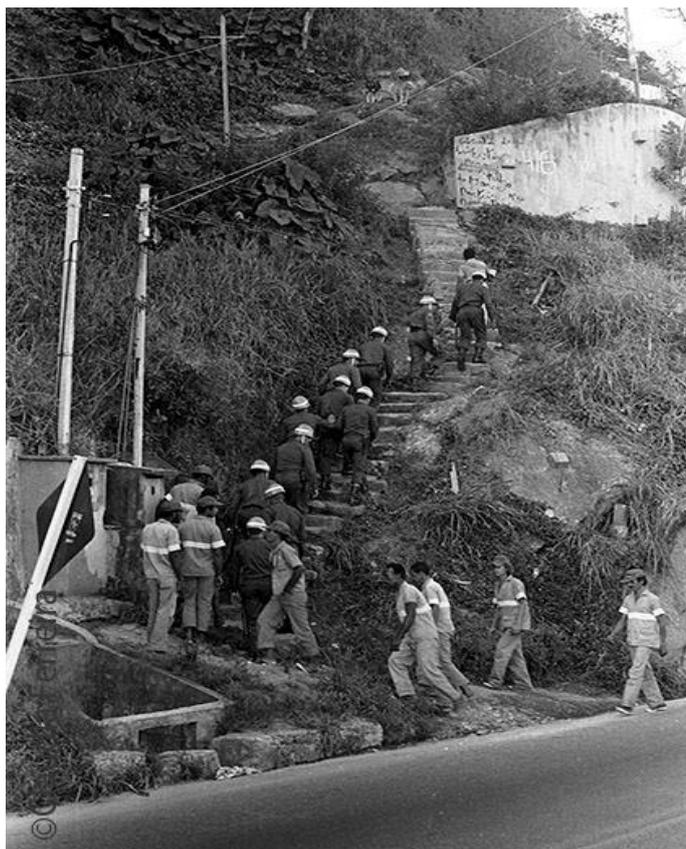
A lacunosa atuação estatal contribui sobremaneira para as reações sociais que visam, sobretudo, à autoinclusão no espaço da cidade. Dessa maneira, pode-se afirmar que as favelas são, antes de tudo, um esforço de resistência, posto que raros foram os momentos em que o ente público pensou na população pobre quando da distribuição dos recursos e bens urbanos.

Quando pensamos em Vidigal imediatamente nos vêm à cabeça não somente a comunidade e todos os seus problemas de ordem socioeconômica, mas a vista deslumbrante que se tem em diversos pontos do Morro Dois Irmãos. Não é preciso elucubrar muito para saber de onde vem tanto interesse em possuir aquele território, haja vista a construção do Sheraton e as inúmeras tentativas por outros empreendedores hoteleiros que tentaram tomar para si aquela área. Não se vê esse tipo de desapropriação tão incisiva e tão abraçada pelo Estado a menos que haja um envolvimento pecuniário muito grande. Quem imagina um shopping, um grande resort ou um condomínio de altíssimo padrão brigando para adquirir as terras onde hoje se encontra a Favela do Chapadão? Ou o da Nova Brasília, do Jacarezinho? É muito evidente que o interesse central é em um lucro sem escrúpulo algum em remover milhares de famílias para onde quer que seja, contanto que distante o suficiente dali. Sabe-se que não há nada de novo entre nós e que certamente não se trata de uma exclusividade brasileira ou mesmo apenas dos países subdesenvolvidos, mas sempre se ressalta o interesse

econômico como estando, por muitas vezes, acima de Direitos Fundamentais como o de moradia.

Existe uma total falta de sensibilidade razoável quando se planeja a desapropriação de um determinado grupo que mora em uma comunidade. A proposta de transferir a população do Vidigal para o Conjunto Habitacional Antares, em Santa Cruz, se mostrava na época, e até hoje, algo no mínimo absurdo- Sem entrarmos no campo da falsa informação sobre o problema com as encostas que na realidade seria o interesse de um hotel de luxo em se instalar ali. Sabe-se que as pessoas que moram em uma determinada área constroem não somente laços afetivos junto à suas famílias naquele local, mas estabelecem relações empregatícias que certamente têm relação com a localidade onde residem, seja num trabalho ou comércio local ou nas adjacências de onde se vive, existe todo um planejamento da vida de cada um que sempre levará em consideração o próprio logradouro.

Foto 8- Operários apoiam remoção das quinze primeiras famílias para Antares em uma operação que não teve continuidade graças à resistência dos moradores do Vidigal.



Fonte: Site Vidiga! (2016)

## 2.5 Dos métodos construtivos controversos e do “declínio” do turismo no Vidigal

A Prefeitura do Rio de Janeiro, através da Secretaria Municipal de Urbanismo, estabelece no Decreto Municipal nº 33352 de 10 de janeiro de 2011 diversas normas para o uso e a ocupação do solo em que se situa a Comunidade do Vidigal, uma das comunidades declaradas como Área de Especial Interesse Social desde 1998. A finalidade desse decreto está diretamente ligada com a legalização dos imóveis e urbanização. Não se sabe exatamente qual era o intuito central na parte do decreto que foca na parte inerente à “legalização”, pois só havia um direito de posse, mas foi o primeiro passo em direção à regularização imobiliária dentro do Vidigal, que teve seus 120 logradouros públicos, dentre as vias e praças, oficialmente reconhecidas pelo município. Tal decreto também fixou diversas regras para a “regularização” das edificações, tudo isso antes da vinda da Lei 13.465/2017. Técnicos do Posto de Orientação Urbanístico e Social do Vidigal (POUSO) foram incumbidos de realizar levantamentos estatísticos sobre a ocupação da área e foram responsabilizados por levar aos moradores a documentação necessária para formalizar uma regularização dos imóveis na época.

Proibiu-se a construção de novas moradias no Vidigal a partir desse decreto, estando permitido o início de obras apenas de iniciativa e responsabilidade do poder público que objetivassem o reassentamento da população que se alastrava por áreas de risco iminente ou médio ou de preservação ambiental. Obras de reforma, modificação ou adição de andares que não estavam presentes até aquele momento estavam permitidas apenas se tivessem o objetivo de melhorar o estado de segurança, habitabilidade e higiene do local, e tudo deveria ser devidamente comprovado e autorizado através do POUSO Vidigal. O uso para atividades complementares dessas construções foi autorizado desde que não fossem poluentes ou causassem transtornos à vizinhança e pudessem oferecer complementação à renda da população que ali residisse. O gabarito em sua maioria ficou delimitado em até três pavimentos na época, excetuando-se a parte mais alta do morro por questões topográficas, onde foi proposto que as construções se limitassem a dois pavimentos, sendo essas também condições para que a construção se encontrasse regular segundo a Prefeitura. A documentação de *habite-se* foi concedida às edificações que apresentassem condições de higiene, segurança

e solidez suficientes à uma construção, além de estar de acordo com o gabarito determinado pelo decreto.

Não tardou para que o proposto pelo POUZO fosse por água abaixo, cerca de apenas um ano depois do surgimento do decreto municipal, o posto de fiscalização da Prefeitura já foi retirado do Vidigal. Era possível ver em todos os cantos do Vidigal uma nova parece, um novo *puxadinho*, uma nova laje subindo em ritmo acelerado, ignorando completamente qualquer ordenamento estabelecido pelo decreto do ano anterior. A especulação imobiliária se torna enorme com a vinda próxima da Copa do Mundo de 2014 no Brasil e o interesse dos hostels e dos albergues em expandirem seus estabelecimentos no morro. Estrangeiros que optam por morar na comunidade também encabeçam um dos motivos do boom das obras.

A entrada da UPP no Vidigal também é um grande marco para que se burle constantemente as normas de construção, especialmente aquelas que estabelecem o gabarito, a verticalização do morro está cada vez mais violenta, as obras proliferam sem nenhum tipo de planejamento prévio ou apreciação adequada dos terrenos quanto ao risco de desabamento pelas condições do solo. Uma nova onda que sugere uma ideia de segurança com a Unidade de Polícia Pacificadora se instaura.

Foto 9: Unidade de Polícia Pacificadora- foto mesmo ano de sua implantação, em 2012.



Fonte: O Globo Online (2012)

O título de posse dos terrenos e das casas oferecido na época pela Prefeitura também foi grande combustível para a realização das expansões, a noção de que havia algum ordenamento que protegesse legalmente aquelas construções acelerou o interesse em manter uma residência ou um comércio na favela, porém não havia atenção alguma aos métodos construtivos e de segurança mínimos para a realização dessas reformas, em muitos casos, como em qualquer outra comunidade. Alguns moradores chegaram a procurar a Prefeitura do Rio para reclamar de determinadas obras realizadas, temendo o pior- Uma vez que há uma proximidade muito grande nos aglomerados de edificações, um desastre certamente não atingiria somente uma ou duas casas, mas um quarteirão dentro do Vidigal. Obras de quatro andares, cinco, e até mesmo seis andares não são incomuns na comunidade desde então, o que desafia plenamente a razoabilidade do ponto de vista técnico, seja da capacidade das fundações, do quão íngremes são os terrenos ou dos esforços concentrados nos pilares de cada uma dessas construções realizadas de forma tão perigosa. O avanço pela mata da zona de preservação também é uma das questões apontadas, mostrando claramente que, ainda que seja uma expansão mais complexa que a verticalização, há sempre interessados em edificar quando há dinheiro em jogo. O professor Jerônimo Emílio de Almeida Leitão (2007), em trecho de seu artigo sobre uma comunidade vizinha, a Rocinha, cita muito bem a demanda da comunidade e a conseqüente verticalização. Ainda que diferentes comunidades permanecem as mesmas necessidades.

Para atender a uma demanda crescente por espaço, a solução encontrada por muitos é a verticalização das moradias, investindo tudo que podem nas fundações, já que delas depende, principalmente, esse processo de crescimento para o alto.

Os problemas não são somente de ordem construtiva, temos também graves incidentes com as redes de águas pluviais do Vidigal também, que passam a receber grandes quantidades de entulho provenientes das obras, além do despejo também nas vias e nas matas do Dois Irmãos. As quantidades são muito grandes, correspondentes ao grande boom imobiliário no morro em 2012- Certamente não eram meras obras de modificação que ocorriam ali.

Na mesma onda que visava a tanto a Copa do Mundo quanto as Olimpíadas, o arquiteto Helio Pellegrino em parceria com Antônio Rodrigues, dono da rede de bares Belmonte, construía, sem licença até então, um dos mais conhecidos empreendimentos comerciais do

Vidigal, o Arvrão, misto de bar e hospedagem de luxo no topo do morro, o que fazia com que os moradores temessem que o trânsito caótico da favela se tornasse ainda mais intenso. Com a promessa de trazer consigo mais renda, emprego e visibilidade para a população local, não tardou para que o Hotel, Restaurante e Bar Mirante do Arvrão fosse enfim legalizado junto à Prefeitura.

“— Vai ter um bar, um longe para a patricinha fazer aniversário no Vidigal e ver se abre um pouco a mente.”, nas palavras de Antônio Rodrigues, dono da rede Belmonte.

Desde então se percebe um total descaso da população do Vidigal com gabaritos, métodos construtivos ou propriamente a situação geográfica na hora de construir. Atualmente há uma grande desaceleração na implantação de novos imóveis, sejam em lajes ou não- Além da bolha imobiliária que se criou gerando pesado crescimento nos valores dos terrenos, casas, lajes ou subsolos, a demanda já não é tão grande durante os momentos não festivos do ano, segundo os moradores e comerciantes locais. É possível ver novos comércios, sim, mas já não há um fervor tão grande com relação e empilhar tantas moradias ou avançar muito mais nos limites da mata. Alguns dos estabelecimentos que não se encontram nas vias principais de acesso, especialmente aqueles que se encontravam nos andares superiores, deixam de existir e hoje abrigam residências, num sinal de normalização do fluxo antes demasiado abundante de turistas trazidos pelos eventos recentes no Brasil. Obviamente ainda há uma enorme quantidade de visitantes diariamente no Vidigal, mas nada se comparou com o período entre 2012 e 2017 segundo os moradores, momento de maior visibilidade do morro como ponto de interesse turístico e de acomodação.

Um aspecto verdadeiramente deprimente sobre o turismo no Rio de Janeiro é a total falta de citação das comunidades nos mapas usados pelas cartilhas da Prefeitura, impressas de tempos em tempos para serem ofertadas aos visitantes de outras partes do Brasil e do mundo que visitam a cidade. Hoje temos alguns desses folhetos que ao menos mostram o Vidigal como bairro, enquanto outras favelas são apresentadas apenas uma grande mancha verde que sugere apenas cobertura por vegetação. Existe uma certa compreensão por uma pequena parcela dos moradores acerca do não oferecimento dos serviços das comunidades nessas cartilhas por uma noção real de insegurança que paira ainda hoje sobre as favelas cariocas, sendo elas atendidas ou não pela UPP e independente em que região da cidade se encontrem; mas é uma recusa completa à existência da população e de toda estrutura que se encontra no

interior das favelas não incluir geograficamente esses locais, como os verdadeiros titulares do direito à cidade que são. Quando se esconde a favela dessa forma, são tiradas, literalmente, do mapa cerca de 1,5 milhões de pessoas que buscam a mesma dignidade que qualquer um todos os dias, é a total falta de aceitação dessa população como parte da cidade e titular dos mesmos direitos que abrangem os moradores das planícies, no caso do modelo de favelização carioca, onde os morros são os mais buscados para essas construções de baixa renda. Se hoje sabemos de todos os problemas sociais e de inclusão daqueles que moram nas comunidades, se inaugura aqui mais um tipo de preconceito e total desrespeito à trajetória de resistência das comunidades. O ex-presidente do Instituto dos Arquitetos do Brasil no Rio de Janeiro (IAB-RJ), o professor Pedro da Luz, em entrevista para O Globo (2017) referente às polêmicas cartilhas:

É triste ver que um órgão promotor do Rio mantém esse estigma antifavelas. Pelo mapa, é como se elas não existissem. Não podemos apagá-las da nossa paisagem. Vivemos momentos difíceis, sabemos que o turista não pode entrar nesses territórios quando não há segurança. Mas o turismo pode ser uma forma de integrar as comunidades mais pobres ao restante da cidade.

### **3. A GARANTIA DA PROPRIEDADE COMO UM MEIO DE ACESSO AO DIREITO À CIDADANIA E AO DIREITO DE MORAR**

Ainda que todo o acesso à comunicação seja farto e simplificado hoje e que a mídia se desdobre de forma quase onipresente nas vidas das pessoas no momento em que vivemos, não podemos nos permitir a apreciar a nossa própria realidade diária como verdade absoluta- A falta de acesso a direitos básicos ainda permeia uma grande parcela da nossa sociedade. Muitas situações estão longe dos nossos olhos ou simplesmente preferimos uma versão mais acalentadora dos fatos, poupando a nós mesmos do mínimo, uma reflexão acerca do que é garantido a uma parcela da população e veementemente negado a semelhantes que deveriam gozar das mesmas garantias constitucionais. Um véu, muitas vezes voluntário, se estende e mantém invisíveis questões que envolvem a dignidade mínima e assim não promovemos as atitudes mais razoáveis.

Se para a classe média e outras além sequer existe essa preocupação com a possibilidade do não cumprimento pelo Estado da garantia constitucional à moradia, visto que se trata de algo tão banal e básico na vida de alguns, esta infelizmente não está sequer perto de ser uma página virada na vida de muitos brasileiros e, por óbvio, aqueles que são agora foco de nosso estudo agora, a comunidade do Vidigal. É preciso muita determinação para transpassar determinados obstáculos no decorrer normal de nossas vidas, mas é algo que nunca irá se comparar a dormir e despertar sem saber se continuaremos ou não a habitar os mesmos lugares, se novamente teremos um risco de remoção do espaço que ocupamos, por quanto tempo é possível resistir em meio à precariedade e o abandono pelos entes supostamente responsáveis pela boa manutenção do convívio em sociedade e divisão apropriada de recursos.

As favelas são território de desordem urbana e grande exclusão social, seja no Rio de Janeiro ou em Mumbai- Mudam as dificuldades locais, geopolíticas, culturais, mas sempre

contamos com um governo omissivo. Quando reivindicamos uma praça, um semáforo ou uma nova estação de metrô, simplesmente não nos damos conta que essas pessoas buscam asfalto, coleta de lixo, saneamento, que são coisas tão básicas e fundamentais no nosso cotidiano que acabamos por fechar os olhos para esses conglomerados de abandono. A ideia de que tudo isso está distante de nós se faz constante e os pleitos das comunidades são desencorajados dia a dia, “porque é obra que ninguém lá debaixo vê, é só pra gente mesmo aqui no morro”, nos disseram alguns dos moradores quando questionados sobre o que pensavam em relação às obras recentes, e muito próximas, da expansão do metrô na zona sul para a zona oeste.

O Direito de Laje na forma da Lei 13.465/2017 não é, na prática, nenhum tipo de inovação absoluta na vida da favela, mas uma forma que pacifica, de modo muito mais conveniente e acertado, aquilo que já era feito pelas pessoas que mantinham apenas a posse das lajes, que era o máximo que os efeitos legais permitiam num momento anterior à lei. É através de tal legislação que muitas pessoas já alcançaram e ainda irão vivenciar a noção mínima de dignidade em possuir um endereço e acesso próprio à via pública, a inviolabilidade de seu lar e, finalmente, a independência completa da construção-base, uma vez que antes da lei era o proprietário daquela que possuía para si totalidade do imóvel, restando nessa situação apenas a confiança entre as partes para que se assegurasse a divisão, já que só havia a noção de posse quanto a área acima da laje ou do subsolo antes da formalização trazida pela nova lei.

“Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.”

O Brasil, sendo membro da ONU, é um dos países que assina a Declaração Universal dos Direitos Humanos, onde um dos direitos mais pontuais é o direito à habitação. Acordos e tratados do Direito Internacional firmados pelo Estado têm status de lei, sendo compulsório o cumprimento por aqueles que participam do tratado, que garante o reconhecimento de toda pessoa como titular de direitos que ofereçam uma vida adequada para si e para sua família, o direito à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como a contínua melhoria das condições de vida, o que, certamente, é algo que não vem acontecendo na mesma proporção que pretendeu a carta. Temos a Constituição Federal de 1988 como regramento absoluto e fonte da soberania brasileira, que reitera os direitos básicos à moradia e propriedade privada em nosso ordenamento. A garantia dos Direitos Fundamentais está no topo, na prioridade do

que o Estado tem como obrigação, ou não seria o caso de haver um Contrato Social objetivando uma ordem oposta ao *estado de natureza*, noção difundida por Thomas Hobbes em uma de suas obras mais famosas e, surpreendentemente, tão atuais, *Leviatã* (2006, página 111):

Sem um pacto anterior, pois, não há transferência de direito, e todo homem tem direito a todas as coisas, seguindo daí que nenhuma ação pode ser injusta. Porém, depois de celebrado o pacto, rompê-lo é injusto. A definição de injustiça é o não cumprimento de um pacto (...). Daí, para que as palavras "justo" e "injusto" possam ter sentido, é necessário alguma espécie de poder coercitivo, capaz de obrigar igualmente os homens ao cumprimento dos pactos, mediante o medo de algum castigo que seja superior ao benefício que esperam tirar do rompimento do pacto (...). Não pode haver tal poder antes de erigir-se um Estado. Entende-se (...) a justiça (como) a vontade constante de dar a cada um o que é seu. Onde não há, portanto, o seu, isto é, não há propriedade, não pode haver injustiça. Onde não foi estabelecido um poder coercitivo, isto é, onde não há Estado, não há propriedade, já que todos os homens têm direito a todas as coisas. Onde não há Estado, entende-se, nada pode ser injusto. A natureza da justiça consiste no cumprimento dos pactos válidos, mas a validade dos pactos só começa com a instituição de um poder civil suficiente para obrigar os homens a cumpri-los, e é também só aí que começa a haver propriedade.

Se o que justifica a existência do Estado é que se imponham normas para obtenção de vantagens coletivas, abrindo mão de um individualismo em prol de um bem maior em sociedade através de um conjunto de regras, temos um sistema bastante falho quando observamos ainda hoje há uma desigualdade monstruosa em diversas partes do globo. O direito à moradia está longe de alcançar a definição dada pelo Comitê dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU em 1991, onde nos era apresentado que o conceito de moradia não envolvia somente paredes de alvenaria e cobertura apropriada à manutenção térmica ideal, mas que a noção se estendia à salubridade, às mínimas condições de sobrevivência das pessoas, como a coleta de lixo, a pavimentação, o saneamento, fornecimento de água e energia elétrica, a presença de segurança local, acesso ao transporte e serviços públicos básicos, existência de escolas e postos de saúde, o que está muito além da ideia dos puxadinhos e barracos que se amontoam nas favelas do Rio de Janeiro.

ARTIGO 11 §1. Os Estados-partes no presente Pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e para sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como uma melhoria contínua de suas condições de vida. Os Estados-partes tomarão medidas apropriadas para assegurar a consecução desse direito, reconhecendo, nesse sentido, a importância essencial da cooperação internacional fundada no livre consentimento.

Quando focamos no conceito de cidadania, puro e simples, temos em mente uma ideia de poder que, quando respeitado adequadamente por todos, dissipará desigualdades. Ao se deparar com algum parâmetro que vá de encontro a um direito supostamente igualitário que vigora, o cidadão, em tese, teria poderes fortes o suficiente para se opor e discordar modificando sua realidade, sendo isso garantido por um poder maior, o Estado. O interesse pela boa manutenção do convívio coletivo, o futuro do meio em que vivemos- A cidadania envolve um entendimento de que um indivíduo é parte essencial de uma população, da formação da cidade, um membro que constrói a uma parcela da realidade como um cidadão titular de direitos e deveres na sociedade. Cidadãos cientes da posição que ocupam, a sua relação com o meio e outros cidadãos, seus deveres, seus direitos, a consciência de que seu comportamento é modificador de um todo- Tudo isso traz um equilíbrio entre o que a sociedade oferece e o ônus de cada um para a manutenção de uma ordem, o que nos remete ao conceito final de cidadania.

Se nos conceitos mais básicos de urbanização temos a necessidade de implantação de um plano diretor razoável, artifício que se utiliza de políticas de desenvolvimento das cidades, dialogando com aspectos sociais, físicos e econômicos para promoção da cidadania nos termos mais absolutos da igualdade entre as pessoas na sociedade, identificamos com facilidade graves falhas de execução dos parâmetros indicados para atender às demandas cariocas, apenas a título de exemplo, uma vez que não é algo raro de se ver no Brasil como um todo. O Estatuto das Cidades insere a noção de plano diretor em seus artigos 39º e 40º, descrevendo-o como o instrumento básico de uma política para o desenvolvimento e a expansão urbana. De certa forma já é realmente muito difícil observar respeito à tais instruções para o plano de crescimento da cidade de forma bastante genérica- Sequer abordando nessa fala zonas de já conhecida exclusão social, como as partes suburbanas mais afastadas e desfavorecidas e as favelas- então é certo que aqui se observa mais um degrau do abandono governamental. Um plano diretor que não respeita diferenças sociais, culturais, de alguma forma urbanísticas e econômicas de cada um dos grupos presentes na abrangência de seu território não atende à demanda de sua população e não instiga a ideia de comprometimento do indivíduo como parte para o desenvolvimento de uma sociedade mais cidadã, com o cumprimento de obrigações que o planejamento também prevê para cada um de nós em prol da coletividade.

Sobre os conflitos urbanísticos que existem no território ocupado pelas favelas, Jorge Luiz Barbosa e Jailson de Souza e Silva (2013) apresentam definições pontualíssimas em artigo publicado no Caderno do Desenvolvimento Fluminense- As Favelas Como Território de Reinvenção da Cidade:

As favelas expressam, em nosso modo de ver, as contradições e conflitos da urbanização do território, e nos convocam a assumir movimentos de inovação teórico-conceitual e da prática de investigação das relações entre a produção do espaço urbano, a reprodução das desigualdades sociais e a distinção territorial de direitos.

Ainda no que diz respeito ao desenvolvimento dos planos diretores que atendam a cada cidade a que se propõem, existe a primordialidade da participação popular, o que certamente nos remete ao silenciamento que sofrem as vidas faveladas- Se o acesso a determinado planejamento já é totalmente limitado mesmo àqueles que não se encontram perante tamanha privação socioeconômica, pleitos da favela, em geral, se encontram entre as últimas preocupações no planejamento, como nos brinda Flávio Villaça (1999, página 238) ao discorrer sobre determinadas realidades sociais:

Um plano que, a partir de um diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade, do município e de sua região, apresentaria um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento socioeconômico e futura organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infraestrutura e de elementos fundamentais da estrutura urbana, para a cidade e para o município, propostas estas definidas para curto, médio e longo prazos, e aprovadas por lei municipal.

Enxergamos através do Direito de Laje uma preciosa oportunidade de oferecer aos moradores das comunidades condições, ao menos mínimas, de exercer o seu direito à cidadania. A possibilidade de ter para si o registro de seu imóvel e a noção de propriedade totalmente independente da construção no solo traz alento àqueles que dependem da verticalização para garantir a moradia para si e para sua família ou manter um comércio que garanta ou apoie a renda dessas pessoas. Em um ambiente de grande privação aos direitos mais fundamentais que a Constituição supostamente entrega a cada cidadão brasileiro, cresce, de alguma forma um tanto irregular, sem controle da urbanização e atécnica, um orgulho de cada um desses moradores pela construção dos próprios meios de não somente existir dentro da favela, mas de coexistir. A visibilidade dessa questão ainda merece muito mais empenho dos governantes e, por óbvio, da sociedade, mas é correto afirmar que o Código Civil insere

nesse momento um grande divisor de águas na vida do cotidiana no Vidigal e de qualquer outra comunidade brasileira, uma vez que a verticalização jamais será um tema meramente regional.

Quando as atenções estão voltadas para as obras realizadas nas favelas, tendemos a discorrer, quase que exclusivamente, sobre a forma extremamente irregular como nasce cada quarteirão que se alastra pelas ladeiras. Nosso olhar pode passar muitas vezes pela esfera da preocupação com os desabamentos, enchentes, com a proliferação das doenças nesses locais mas, seria no mínimo hipócrita dizer que não há enorme preconceito com a maneira “desordenada” de como se encaixam as construções, como num literal quebra-cabeças onde o desafio maior não passa próximo à ordem das peças, mas por onde ainda há espaço para se inserir, especialmente no caso do Vidigal, onde tivemos limites demarcados pela Prefeitura para as construções, ainda que não totalmente considerados. O rigor arquitetônico que por muitas vezes utilizamos para enquadrar as favelas em nossos julgamentos mais desnecessários deveria ser algo que definitivamente não rendesse mais discussões, como podemos ver com mais um relato de Solène (2014) sobre sua vivência dentro de uma favela:

À primeira vista, as favelas - para mim - eram uma massa caótica impressionante: ondas de casas que invadiam cada espaço livre. No entanto, eu estava enxergando com olhos acostumados a ver ruas delineadas, espaços abertos e organizações formais. Tive que me adaptar a um novo mundo, um mundo de ruas estreitas, vielas e escadarias inclinadas, de janelas pequenas voltadas para becos escuros onde fios elétricos se entrelaçam. Uma vez adaptado, pude ver como a favela segue suas próprias regras, sua própria lógica e seus próprios códigos.

A tentativa de adequação da comunidade ao esquema de urbanização utilizado em outros pontos da cidade, a exemplo da zona sul, onde está localizado o Vidigal, é algo simplesmente intangível, não podemos remontar a realidade alheia aos parâmetros socioeconômicos de um outro grupo de pessoas. O intuito do observador aqui deve ser na seara da melhoria das condições nos termos de qualidade e segurança em primeiro lugar. As questões que envolvem a favela hoje não são simples ao ponto de uma decisão política ou social conseguir uma completa revolução das pessoas e de suas vidas, muito tempo e energia serão despendidos para transformar a realidade das gerações adiante- A construção de uma sociedade igualitária não depende apenas da transformação da moradia, mas de tudo que envolve as condições de pobreza e abandono dessas pessoas. A arquitetura da favela não é assimétrica, sem grandes tecnologias e com alguma precariedade construtiva de forma

proposital como alguns parecem acreditar: Morar é uma necessidade ainda que vivamos uma disparidade sem tamanho mesmo nos tempos atuais.

## CONCLUSÃO

Nosso objetivo com a presente monografia foi efetuar uma análise acerca da atual modificação do Código Civil através da implementação da Lei 13.465 de julho de 2017, conversão da Medida Provisória 759/2016, trazendo a nós novos parâmetros sobre o Direito de Laje no Brasil. Focamos nossos estudos e pesquisas na Comunidade do Vidigal, importante local de resistência na linha do tempo da história da favelização no Rio de Janeiro e de extrema visibilidade em se tratando de turismo nas comunidades, graças à privilegiada posição nas encostas do Morro Dois Irmãos junto à Praia do Vidigal.

Contar um pouco da história do Vidigal, desde seu terreno-base até a luta dos moradores do passado e de hoje para que pudessem permanecer no local onde construíram suas vidas se fez imprescindível para embasar a forma como as construções se desenvolvem nas movimentadas vias e becos dessa comunidade. Abordamos as especificidades da verticalização dessa favela, que recebe tantos turistas de todo o Brasil e do mundo, possuindo também estabelecimentos de alto padrão em seu topo, que usufruem da vista espetacular do alto do morro, mas onde ainda há enorme desigualdade social e abandono estatal, nada diferente de outras comunidades em diversos pontos do Rio de Janeiro. Se por um lado o Direito de Laje no Vidigal, ou em qualquer comunidade, trata do uso e finalmente do registro próprio para cada uma das partes, superiores ou inferiores, para abrigar moradias e/ou atividades comerciais- Que proliferam largamente graças ao potencial turístico e interno do morro, pois há grande densidade demográfica local- por outro temos uma lei que chega com o intuito de normatizar algo que muitas vezes foge às clássicas noções dos métodos construtivos ideais, como empilhar quatro, cinco ou mesmo seis andares em construções que podem ser ameaçadas por instabilidades em suas técnicas mínimas, o que gera bastante preocupação tendo em vista os possíveis desastres. Obviamente não temos como objetivo para essa lei regulamentar incoerências nas construções nas favelas, mas apontamos aqui fatalmente que, enquanto não aliarmos apoio à essa população quanto às questões inerentes à construção e, então, o direito à propriedade, não haverá uma condição realmente abrangente para essas moradias, que dependem também de segurança mínima- Enfatizamos que para a manutenção dos *puxadinhos* que se alastram pelas favelas também dependemos da consciência da

população local no ato de edificar, considerando as regras já divulgadas pela Prefeitura.

O direito à moradia é um conceito trazido na Constituição como um dos Direitos Fundamentais às pessoas- Morar nos remete ao sentimento de pertencimento, de inclusão em uma sociedade, ao conceito de cidadania, mas só conseguimos usufruir plenamente da cidadania através do equilíbrio dos direitos e deveres de cada uma dos indivíduos que compõem a nossa sociedade.

Os meios utilizados para a elaboração da pesquisa aqui apresentada foram basicamente visita à legislação correspondente, a leitura e compreensão de artigos e entrevistas afins, a busca por diversos posicionamentos doutrinários antes e depois da inserção da Lei 13.465/2017 e o estudo de campo, baseado nas diversas visitas realizadas à Comunidade do Vidigal, o que foi imprescindível para que se conhecesse de perto a realidade dessa área.

Optamos por utilizar um método de abordagem dedutivo, caracterizado pela análise de jurisprudência e doutrina, sempre com foco nas transformações que ocorrem aos poucos após a recente chegada da lei. Foram evidenciados os principais pontos e lacunas que se visava preencher com a nova legislação, além daquilo que não foi modificado no ordenamento. Também demos foco ao que foi eliminado após a atual legislação entrar em vigor ou na transição da Medida Provisória para a Lei 13.465/2017.

As entrevistas realizadas com os moradores e comerciantes da Comunidade do Vidigal foram feitas de forma pouco incisiva, de forma que não se pudesse acuar ou causar estranheza às pessoas quando fossem questionadas sobre temáticas delicadas como moradia, propriedade, remoção e fragilidade social e econômica. Conversas amigáveis e casuais foram a melhor forma encontrada para penetrar em assuntos que sensibilizavam a população da favela, como o abandono, o preconceito e as noções de cidadania. A paciência nesse aspecto foi o ponto central para que o estudo fosse concluído como se desejou, pois o levantamento foi extenso e o território nos era completamente desconhecido antes da monografia realizada.

O que pudemos extrair do presente trabalho é que, ainda que de forma bastante lenta, o Direito de Laje pode certamente ser caracterizado como um veículo de cidadania à população das favelas, real titular do Direito de Laje- Aqueles que se encontram em tamanha fragilidade em tantas esferas graças aos infortúnios trazidos pela pobreza e o abandono. O direito à

moradia e à propriedade é um dos patamares mínimos em se tratando de uma sociedade que busca ser igualitária. O simples ato de morar e ter o próprio registro desse local não deve ser inerente somente às classes mais abastadas da população, o que já vem sendo conquistado aos poucos. A partir de agora se faz necessário um maior enfoque na melhoria das condições de vida dessas pessoas não através somente da regularização fundiária, mas do auxílio em se tratando das condições físicas das moradias, como o planejamento urbano mínimo, das estruturas dessas construções que podem estar em situação de risco por motivos diversos e, finalmente, da melhorias das condições de vida gerais da população de favela, que anseia pelo cumprimento do que se elenca na Constituição Brasileira e exige uma resposta imediata não somente das autoridade competentes, mas da sociedade de forma ampla, que cumpre sua parcela aceitando as diferenças inerentes a cada necessidade dos grupos que a compõem sem que isso seja mais um viés de exclusão. O Direito de Laje é um passo largo em direção ao cumprimento dos direitos dos cidadãos que moram nas favelas- Ainda que muito recente, é um direito que nasce apoiado em Direitos Fundamentais, especialmente no que tange à igualdade e direito à moradia, já mostrando resultados positivos na vida das pessoas abrangidas. Os atos de registro, a separação das construções, o acesso privado, a autonomia, tudo acontece aos poucos na comunidade, a nova lei caminha relativamente bem, mas o tempo e as condições socioeconômicas dessas pessoas também fazem a sua influência para a efetividade do que trabalhamos aqui.

Não há pauta para imediatismos em se tratando do direito que rege as vidas cotidianas das pessoas, o Direito Civil, mas é acertado afirmar que, da forma como pudemos observar, as garantias de propriedade, moradia e os reflexos destas certamente tornaram o Direito de Laje um grande foco de expectativa no âmbito jurídico e social.

"Arquitetura não é apenas grandes projetos, como museus. É as favelas em torno deles, também." - Juan Ramon Adsuara para a National Public Radio (2015)

## REFERÊNCIAS

- ALVIM, Mariana. Censo nas favelas é controverso. Disponível em: <http://vivafavela.com.br/449-censo-nas-favelas-e-controverso/>. Acesso em: 28 fev. 2018
- ALVITO, Marcus e ZALUAR, Alba (Org). Um século de favela. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, 1998.
- ANDRADE, Mário. “Memórias de um sargento de milícias”. In: Aspectos da literatura brasileira. São Paulo: Martins, 1974, p. 125-140.
- BARATTO, Romullo. 85% dos brasileiros constroem sem o auxílio de arquitetos ou engenheiros. 2015. Disponível em: <http://www.archdaily.com.br/br/775189/85-percent-dos-brasileiros-constroem-sem-o-auxilio-de-arquitetos-ou-engenheiros>. Acesso em 19 jan.2018
- BARBOSA, Jorge Luiz; SILVA, Jailson de Souza. As favelas como territórios de reinvenção da cidade. 2013. 126 f. -, Rio de Janeiro, 2013
- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Biblioteca Digital da Câmara dos Deputados. 35ª edição. Brasília: 2012
- BRASIL. Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. 2 ed. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.
- CENSO 2010. 2010. Disponível em: [https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/552/cd\\_2010\\_agrn\\_if.pdf](https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/552/cd_2010_agrn_if.pdf). Acesso em: 11 maio 2018
- CONSELHO das Cidades (CONCIDADES). Participação cidadã na política desenvolvimento urbano. Brasília, 2004
- CORRÊA, Cláudia Franco; MENEZES, Juliana Barcellos da Cunha e. A regularização fundiária nas favelas nos casos de “direito de laje”: construindo pontes entre o direito inoficial e o direito vigente. In: SALEME, Edson Ricardo; ARAÚJO, Ludmila Albuquerque Douettes; Ó CATÃO, Marcone do (Coord.). Direito urbanístico, cidade e alteridade. Florianópolis: CONPEDI, 2016, p. 84-100. Disponível em: <https://www.conpedi.org.br/publicacoes/y0ii48h0/929a805v>. Acesso em: 19 jul. 2018
- Cláudia Franco Corrêa. Controvérsias entre o “direito de moradia” em favelas e o direito de propriedade imobiliária na cidade do Rio de Janeiro, 2012, p. 154
- DAFLON, Rogério. Roubaram a praia do Vidigal. 2017. Disponível em: <https://apublica.org/colecaoarticular/2017/11/roubaram-a-praia-do-vidigal/>. Acesso em: 19 maio 2018

GAGLIANO, Pablo Stolze e PAMPLONA FILHO. Manual de Direito Civil. São Paulo: Saraiva. 2017.

HOBBS, T. Leviatã ou matéria, forma e poder de uma república eclesiástica e civil. Trad. João Paulo Monteiro, Maria Beatriz Nizza da Silva, Claudia Berliner. São Paulo: Martins Fontes, 2003

IMPRESSÕES do Brasil no Século Vinte. Lloyd's Greater Britain Publishing Company, Ltd. Inglaterra, 1913

KÜMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila. Algumas reflexões sobre o direito real de laje – Parte 1. Migalhas - Regstralhas, 12/9/2017. Acesso em 23 de abril de 2018

LEITÃO, Gerónimo. Dos barracos de madeira aos prédios de quitinetes: Uma análise do processo de produção da moradia na favela da Rocinha, ao longo de cinquenta anos. UFF, Niterói: 2004

Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001. O Estatuto da Cidade. Diário Oficial da União, seção I (atos do poder legislativo), edição n.133. Brasília: 2001

MAIA, João, BIANCHI, Eduardo. Réveillon de Copacabana: Territorialidades Temporárias. In: FERNANDES, Cíntia, MAIA, João, HERSCHMANN, Micael (orgs). Comunicações e Territorialidades: Rio de Janeiro em Cena. São Paulo: Anadarco, 2012.

MAIORIA dos moradores de favelas é indiferente em relação a UPPs, diz pesquisa. 2017. Disponível em: <<http://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2017-08/pesquisa-diz-que-maioria-esta-insatisfeita-com-rumos-das-upps-no-rio>>. Acesso em: 07 jun. 2018.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Direito à Posse da Laje. 2017. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2017/10/26/direito-posse-da-laje/>>. Acesso em: 01 jun. 2018.

MEMÓRIAS de um Sargento de Milícias: à beira do "Causo". 2010. Disponível em: <<http://oleitordesimesmo.blogspot.com/2010/09/memorias-de-um-sargento-de-milicias.html>>. Acesso em: 27 jun. 2018.

NETO, Arthur Del Guércio. Artigo: Direito de Laje – Antes e Depois da Lei 13.465. 2017. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=OTc5NA==&filtro=1&Data=>>>. Acesso em: 13 jun. 2018

NEUSTADT, Mônica Nunes. A Favela como Lugar. 2013. 15 p. Revista Eletrônica do Programa de Pós Graduação (Mídia e Cotidiano)- UFF, Niterói, 2013. Disponível em: <<http://www.ppgmidiaecotidiano.uff.br/ojs/index.php/Midecot/article/viewFile/46/43>>. Acesso em: 15 jun. 2018

O Direito de Superfície e a Sobrelevação (O Direito de construir na edificação alheia ou direito de laje). 2011. Revista Jurídica, 409, p. 67/84

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017: nova lei, nova hermenêutica, 2017. Disponível em: <<http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/532809>> . Acesso em: 12 jul. 2018.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. O que é o direito real de laje à luz da lei nº 13.465/2017?. 2017. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-set-18/direito-civil-atual-direito-real-laje-luz-lei-134652017-parte>>. Acesso em: 19 maio 2018>.

Os planos diretores municipais pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas. Rio de Janeiro: Letra Capital; Observatório das Cidades; IPPUR/UFRJ, 2011. Disponível em: [http://www.observatoriodasmetroles.net/download/miolo\\_plano\\_diretor.pdf](http://www.observatoriodasmetroles.net/download/miolo_plano_diretor.pdf) acesso em 02 de jun de 2018

PARISSE, L. Favelas do Rio de Janeiro: evolução-sentido. Rio de Janeiro: Caderno do CENPHA, n.5, 1969.

RUA, João. Paus-de-Arara e Pardais: o Brasil migrante em começos do século XXI. *Geo/Nova*, n. 8, p. 179-206, 2003

SANTOS, Mauro Rego Monteiro dos. O sistema de gestão e participação democrática nos planos diretores brasileiros. In: Os Planos Diretores Municipais Pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas, Rio de Janeiro, Letra Capital, Observatório das Cidades, IPPUR/UFRJ, 2011, p.240-284

SAULE JÚNIOR, N. et al. (Orgs.). V CONGRESSO BRASILEIRO DE DIREITO URBANÍSTICO. Anais... Porto Alegre: Magister, 2009. Disponível em:<[http://www.ibdu.org.br/IBDU\\_ANAIS\\_V.pdf](http://www.ibdu.org.br/IBDU_ANAIS_V.pdf)> .

SOARES, Felipe. Favelas, diferença e marginalização. 2010. Disponível em: <<http://setelagoas.com.br/sete-lagoas/colunistas/felipe/8837-favelas-diferenca-e-marginalizacao->>. Acesso em: 13 jun. 2018

STOLZE, Pablo. Direito real de laje: primeiras impressões. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862

STOLZE, Pablo; SALOMÃO VIANA, L. Direito Real de Laje – Finalmente, a Lei!. Jusbrasil.com. Acesso em: 4 de maio de 2018

TEPEDINO, Cristina Azeredo Lopes. COTIDIANO ESCOLAR E MUDANÇA SOCIOCULTURAL: A EXPERIÊNCIA DO COLÉGIO STELLA MARIS. 2007. 120 f. . (Pedagogia)- Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2007. Disponível em: <[https://www.maxwell.vrac.puc-rio.br/Busca\\_etds.php?strSecao=resultado&nrSeq=10741@1](https://www.maxwell.vrac.puc-rio.br/Busca_etds.php?strSecao=resultado&nrSeq=10741@1)>. Acesso em: 14 jun. 2018

TUDO começou com um colégio.... 2012. Disponível em: <<https://vidiga.wordpress.com/memoria/colégio/>>. Acesso em: 12 jun. 2018.

VALLADARES, L. (1999). Que favelas são essas? Insight Inteligência. Rio de Janeiro, ano 2, n. 8, ago/out.

VENOSA, Silvio de Salvo. Direito real de laje (criado pela lei 13.465 de 2017). 2017. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI267743,91041-Direito+real+de+laje+criado+pela+lei+13465+de+2017>>. Acesso em: 13 abr. 2018

VEYSSEYRE, Solène . "Estudo de caso: As regras tácitas da construção nas favelas" [Case Study: The Unspoken Rules of Favela Construction] 22 Ago 2014. ArchDaily Brasil. Acessado 27 Jun 2018. <<https://www.archdaily.com.br/br/625874/estudo-de-caso-as-regras-tacitas-da-construcao-nas-favelas>> ISSN 0719-8906

VILLAÇA, Flávio. Dilemas do Plano Diretor. In: CEPAM. O município no século XXI: cenários e perspectivas. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima – Cepam, 1999. p. 237 – 247.

ZARUR, Camila. Folheto da RioTur Distribuído a Turistas tira Favelas da Geografica da Cidade. 2017. Disponível em: <<https://oglobo.globo.com/rio/folheto-da-riotur-distribuido-turistas-tira-favelas-da-geografia-da-cidade-21806418>>. Acesso em: 19 maio 2018

