

ROGÉRIO PEREIRA DOS SANTOS

**A Apropriação Social do Espaço em Áreas Residenciais
Segregadas na Cidade do Rio de Janeiro:**

O Projeto Rio e o Programa de Titulação Social na Favela da Maré

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado do curso de Especialização em Planejamento e Uso do Solo Urbano do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Especialista.

Orientador: Prof. Dr. Alex Ferreira Magalhães

RIO DE JANEIRO

2013

ROGÉRIO PEREIRA DOS SANTOS

**A Apropriação Social do Espaço em Áreas Residenciais
Segregadas na Cidade do Rio de Janeiro:**

O Projeto Rio e o Programa de Titulação Social na Favela da Maré

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado do curso de Especialização em Planejamento e Uso do Solo Urbano do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como parte dos requisitos necessários à obtenção do título de Especialista.

Aprovado em:

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Alex Ferreira Magalhães - (Orientador)
Instituto de Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional – UFRJ

Prof. Dr. Mauro Kleiman - (Coordenador do Curso)
Instituto de Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional – UFRJ

Esta pesquisa é dedicada ao maior de todos os fenômenos religiosos, Deus! Aos meus entes queridos já falecidos: meu Pai (Sr. Edésio) e ao meu irmão José Rinaldo Pereira dos Santos, descansem em paz! A razão da minha existência, minha filha Ellen Ferreira Pereira dos Santos, papai ti ama! Ao meu irmão Rildo Pereira dos Santos pelo suporte que deu a este pesquisador ao longo desse curso.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, ao maior de todos os fenômenos religiosos, Deus!

A minha namorada Luciana Pereira.

Ao meu orientador pela paciência e disponibilidade de tempo empregado nesta árdua tarefa de orientar-me.

Aos amigos da turma 2012 do Curso de Especialização em Política e Planejamento Urbano da UFRJ, em especial ao amigo Bruno Paixão (senhor paixão!).

Ao corpo docente do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional que lecionaram para a turma de 2012 da especialização, o meu imenso obrigado!

Ao meu segundo clube de paixão, o Leão Rubro Anil da Leopoldina, o Bonsucesso Futebol Clube!

Aos funcionários da biblioteca do IPPUR pela imensa ajuda em todos os sentidos!

A favela é um espaço em constante movimento porque os moradores são os verdadeiros responsáveis por sua construção, ao contrário do morador da cidade formal, que muito raramente se sente envolvido na construção do seu espaço urbano e, em particular, dos espaços públicos de sua cidade. A participação comunitária ocorre de forma muito mais representativa nas favelas e áreas favelizadas em geral do que na cidade formal. Os técnicos, arquitetos e urbanistas responsáveis por projetos e intervenções em favelas, na maioria dos casos, em vez de tentar seguir os movimentos já iniciados pelos moradores, impõem sua própria lógica construtiva, diretamente ligada à cultura e à estética da cidade formal. Esses profissionais lutam exatamente contra tal movimento do espaço das favelas, com a finalidade de estabelecer uma pretensa "ordem". O resultado, como acabamos de ver no caso da Maré, é uma rejeição por parte dos moradores dessa imposição formal, o que resulta em uma favelização ainda mais generalizada e radical, como no exemplo das alterações realizadas pelos próprios moradores nos conjuntos habitacionais. (JACQUES, 2002, p. 56).

RESUMO

Esta pesquisa tem como objetivo principal analisar de que forma iniciou-se o processo de titulação de propriedades, instrumento jurídico inserido no âmbito da Regularização Fundiária de Assentamentos Informais Consolidados, que ocorreu no Conjunto de Favelas da Maré entre 1979 e 1984, através da implementação do Programa de Erradicação da Subhabitação (PROMORAR) que ficou conhecido na Cidade do Rio de Janeiro como PROJETO RIO.

A discussão central é analisar como se efetivou o processo de legalização de propriedades na área da Maré após o término do Programa Projeto Rio, analisando de que forma parte de seus moradores obtiveram o título definitivo de compra e venda, bem como a legalização total de seus imóveis, mediante um processo de regularização junto ao Banco Nacional da Habitação, o BNH, e a Secretaria de Patrimônio da União, a SPU, e para tal será utilizado, como referência, um imóvel em particular para este estudo.

Esse trabalho se justifica pela necessidade de elucidar dúvidas em relação à situação jurídica dos imóveis após o término do Programa PROJETO RIO, a partir do caso em particular analisado, além, é claro, da contribuição de mais um material acadêmico relacionado ao tema proposto.

Baseia-se principalmente em fontes documentais, retiradas de jornais da época, e em alguns fragmentos da legislação vigente, bem como fontes bibliográficas sobre o tema, tendo como principal referência a vivência deste pesquisador como morador da área em questão.

Palavras-chave: Favela da Maré. PROJETO RIO. Regularização Fundiária. Assentamentos de Baixa Renda.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Foto 1 - Morro do Timbáu/década de 1960	08
Foto 2 - Favela Baixa do Sapateiro/década de 1970	09
Foto 3 - Favela Parque Maré/década de 1960	10
Foto 4 - Favelas Parque Rubens Vaz e Parque União /década de 1970	11
Foto 5 - Favela Nova Holanda	12
Foto 6 - Ministro Mário Andreazza com lideranças comunitárias da Maré	15
Foto 7 - Oscar Niemeyer em visita a Maré	22
Foto 8 - Ministro Mário Andreazza inspeciona o trabalho da Draga Kiel	24
Foto 9 - Remoção dos moradores das palafitas da Maré – década de 1980	25

LISTA DE MAPAS

Mapa 01 - Configuração Territorial da Maré em 1979	14
Mapa 02 - Mapa do aterro hidráulico entre o Cajú e Duque de Caxias	17

LISTA DE TABELA

Tabela 1 - População, famílias e domicílios por favela (1980)	20
---------------------------------------------------------------	----

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ARENA: Aliança Renovadora Nacional
BNH: Banco Nacional de Habitação
CEASM: Centro de Estudos e Ações Solidárias da Maré
CEDAE: Companhia Estadual de Águas e Esgotos
CEG: Companhia Estadual de Gás
CESHE: Carteira de Erradicação da Subhabitação e emergências Sociais
CHP: Centro de Habitação Provisória
CNDU: Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano
COHAB: Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro
CODEFAM: Comissão de Defesa das Favelas da Maré
COMLURB: Companhia Municipal de Limpeza Urbana
CRU: Coordenadoria Regional de Urbanismo
DCE: Diretório Central dos Estudantes
DNOS: Departamento Nacional de Obras de Saneamento
FAMERJ: Federação das Associações de Moradores do Estado do Rio de Janeiro
FUNDREM: Fundação para o Desenvolvimento da Região Metropolitana do Rio de Janeiro
IAPAS: Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social
IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
ITERJ: Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de Janeiro
IPTU: Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana
OAB: Ordem dos Advogados do Brasil
PCB: Partido Comunista Brasileiro
PL: Projeto de Lei
PROMORAR: Programa de Erradicação da Subhabitação
RIP: Registro Imobiliário Patrimonial
SEOSP: Secretaria de Obras e Serviços Públicos
SMP: Secretaria Municipal de Planejamento
SPGERJ: Secretaria de Planejamento da Governadoria do Estado do Rio de Janeiro
SPU: Secretaria de Patrimônio da União
UFRJ: Universidade Federal do Rio de Janeiro

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	10
2 PROCESSO DE LEGALIZAÇÃO DE IMÓVEL NA MARÉ APÓS O PROJETO RIO: UMA CONQUISTA	12
3 A APROPRIAÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO EM ÁREAS RESIDENCIAIS SEGREGADAS NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO: O CONJUNTO DE FAVELAS DA MARÉ	16
4 O PROJETO RIO NA MARÉ: O FIM DAS HABITAÇÕES SUBUMANAS	24
5 UMA BREVE HISTÓRIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL	40
6 CONCLUSÃO	50
7 REFERÊNCIAS	52
8 ANEXOS	
ANEXO A - Recibo de Compra do Barraco	57
ANEXO B - Escritura de Promessa de Compra e Venda – Capa	58
ANEXO B - Escritura de Promessa de Compra e Venda – Pág. 01	59
ANEXO B - Escritura de Promessa de Compra e Venda – Pág. 02	60
ANEXO B - Escritura de Promessa de Compra e Venda – Pág. 03	61
ANEXO B - Escritura de Promessa de Compra e Venda – Pág. 04	62
ANEXO C - Ofício Término de Pagamento das Prestações do Imóvel	63
ANEXO D - Carnê de Pagamento do PROMORAR – PROJETO RIO	64
ANEXO E - Contrato Definitivo de Compra e Venda do Imóvel – Capa	65
ANEXO E - Contrato Definitivo de Compra e Venda do Imóvel – p. 01	66
ANEXO E - Contrato Definitivo de Compra e Venda do Imóvel – p. 02	67
ANEXO E - Contrato Definitivo de Compra e Venda do Imóvel – p. 03	68
ANEXO E - Contrato Definitivo de Compra e Venda do Imóvel – p. 04	69
ANEXO E - Contrato Definitivo de Compra e Venda do Imóvel – p. 05	79
ANEXO E - Contrato Definitivo de Compra e Venda do Imóvel – p. 06	71
ANEXO F - Certidão de Situação de Aforamento/Ocupação	72
ANEXO G - Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais	73
ANEXO H - Certidão de Inteiro Teor do Imóvel	74
ANEXO I - Planta do Imóvel	75

1 INTRODUÇÃO

Alguns fatores têm contribuído para a mudança de visão dos administradores municipais em face da problemática no que tange à recuperação das favelas, por meio da urbanização, ao invés da remoção.

Em trabalho apresentado em 1980 em João Pessoa, na Paraíba, Vasconcelos aponta alguns desses fatores: o insucesso das remoções realizadas no Rio de Janeiro; a insatisfação e a repercussão política desfavorável geradas pelas remoções; o crescimento desordenado das cidades brasileiras; e a expansão da população favelada nessas cidades, acarretando a necessidade de recursos cada vez mais vultosos para a solução do problema (1980, p. 6).

A partir disto, essa monografia visa debater a especificidade da regularização fundiária dos assentamentos de baixa renda como forma da apropriação social do espaço da Cidade do Rio de Janeiro em áreas residenciais segregadas, pela atuação precária do Estado. Será discutido de que forma se deu a titulação de propriedades da área do Conjunto de Favelas da Maré, região da zona norte da Cidade do Rio de Janeiro, através do PROJETO RIO (1979-1983), programa inserido no projeto de âmbito nacional, o Programa de Erradicação da Subhabitação (PROMORAR).

Procura-se desvendar, de forma prática, a situação jurídica de um determinado imóvel, eleito como caso para estudo em particular, situado em uma das seis favelas que, à época, formavam o chamado Conjunto de Favelas da Maré, atual bairro Maré¹, após a implementação do PROJETO RIO. Para tal, serão utilizadas fontes bibliográficas e da legislação a respeito da regularização fundiária, e em especial a titulação de propriedades, bem como uma bibliografia sobre o que foi o PROJETO RIO e o local de consolidação do programa. Para dar conta do objetivo e do caminho de investigação a pesquisa apresenta-se estruturada em quatro capítulos.

No primeiro capítulo iremos apresentar o imóvel escolhido como caso particular de estudo dessa pesquisa. Iremos abordar a sua localização no território da Maré,

¹ O atual bairro Maré foi criado através da Lei Municipal nº 2.119, de 19/01/1994 e está organizado, de acordo com o Plano Diretor da Cidade, como pertencente às Coordenadorias Regionais de Urbanismos (CRU) 03 e Área de Planejamento 03. A área em questão se localiza na XXX^a Administração Regional, criada em 04/08/1986, conforme o Decreto Municipal nº 6.011, Art. 2º do Prefeito da Cidade do Rio de Janeiro. (SANTOS, 2009, p. 8 e 9).

bem como sua trajetória, ainda barraco, até se transformar em imóvel juridicamente legalizado, apresentando as várias fases desse processo.

Em seguida será apresentada, de forma concisa, a história, a formação, bem como a localização do conjunto de favelas da Maré. Para isso serão utilizados materiais bibliográficos expedidos pelas Organizações Sociais que atuam no território da Maré, como o Redes de Desenvolvimento da Maré, o Museu da Maré e o Centro de Estudos e Ações Solidárias da Maré (CEASM), onde será utilizado vasto material sobre a formação das favelas, extraído de <http://www.ceasm.org.br/historiadamare>, de 2005.

No terceiro capítulo iremos esmiuçar o que foi o Programa Federal PROMORAR que, na Cidade do Rio de Janeiro, ficou conhecido como PROJETO RIO e que teve sua efetiva implementação na Maré. Trabalharemos com matérias de jornais da época (O Estado de São Paulo, Jornal do Brasil, O Globo e Jornal da Tarde), com referências de dissertações acadêmicas daquele momento.

No quarto capítulo iremos historiar o programa de titulação de propriedades realizando uma trajetória histórica das principais leis que visavam dar autenticidade ao que hoje se entende por regularização fundiária na Cidade do Rio de Janeiro.

E por fim, no quinto capítulo, faremos uma análise geral do trabalho como forma de conclusão, e concomitantemente, iremos verificar se os objetivos da pesquisa foram alcançados.

2 PROCESSO DE LEGALIZAÇÃO DE IMÓVEL NA MARÉ APÓS O PROJETO RIO: UMA CONQUISTA

Neste momento iremos abordar a experiência do caso em particular estudado aplicado à titulação de propriedades.

O imóvel que ilustra o caso em particular que analisamos situava-se, a época do PROJETO RIO, no Parque Residencial da Baixa do Sapateiro, situado no condomínio 50-A, lote 11 e com benfeitoria edificada no Beco São Bento, nº 08, na favela Baixa do Sapateiro.

Inicialmente, este imóvel era um barraco de madeira e foi comprado ao senhor Wilson Lucindo – primo do Senhor Edésio – em 23/03/1969, no valor de NC\$ 300,00 (Trezentos Cruzeiros Novos). O barraco possuía um só pavimento e com água ligada e luz elétrica instalada conforme cópia do recibo de compra do imóvel, no anexo A.

Algumas décadas depois, o imóvel foi adquirido mediante a Escritura de Promessa de Compra e Venda (vide anexo B), que foi celebrado em 28/09/1983, entre o promitente comprador, o Sr. Edésio Pereira dos Santos, morador do endereço supracitado, Mario Castorrino Fontes Brito (diretor do BNH), Antonio Luiz Candal Fonseca (diretor financeiro da Caixa Econômica Federal) e mais duas testemunhas, Lia Bandeira de Mello e a outra testemunha com nome ilegível, foi registrado no Cartório do 6º Ofício de Registros de Distribuição (Imóveis), em 27/05/1988, sob número de protocolo 136681, livro nº 1N, fl. 181V.

Em 25/05/1988, conforme ofício nº 0096/88 (ver anexo C), expedido em nome do Senhor Gerente de Habitação e Hipoteca da Caixa Econômica Federal (CEF), o Sr. Edésio conclui os pagamentos referentes ao contrato de Promessa de Compra e Venda do imóvel supra citado e, de acordo com o advogado Francisco Alves de Souza Gomes, Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), seção RJ nº 55.846, o ofício em questão visa: “evitar-se a propositura de Ação de Adjudicação Compulsória²”, e

² A adjudicação compulsória é uma ação judicial destinada a promover o registro imobiliário necessário à transmissão da propriedade imobiliária quando não vier a ser lavrada a escritura definitiva em solução de uma promessa de compra e venda de imóvel. Quando o vendedor e o comprador de um imóvel celebram um contrato de promessa de compra e venda, para pagamento do preço em prestações, ambas as partes se comprometem, após quitado o preço, a promover a lavratura da escritura definitiva. Se qualquer das partes, seja o promitente vendedor, seja o promissário comprador, por razões diversas, não concluir o negócio jurídico com a lavratura da escritura definitiva, a parte interessada pode ajuizar a ação de adjudicação compulsória com a finalidade de, mediante sentença, obter a carta de adjudicação, que será levada, então, para o

solicita que “sejam adotadas as providências necessárias para a lavratura da escritura definitiva de compra e venda do referido imóvel”, como prova de pagamento das prestações, vide anexo “D”.

Ao fim do processo, em 27/04/1990, através do mesmo cartório citado anteriormente, o 6º Ofício de Registros de Distribuição (Imóveis), há a assinatura do Contrato Definitivo de Compra e Venda anexo “E”, que envolve a CEF, de um lado, como vendedora, e o comprador, Sr. Edésio. Desta forma o morador conseguiu, à luz da legislação vigente à época, a titulação fundiária definitiva do seu imóvel. Todo o processo tramitou via Secretaria de Patrimônio da União (SPU), onde o Sr. Edésio, por diversas vezes, teve que comparecer para efetivar etapas de todo o processo burocrático.

Esse processo que o morador citado requereu junto a SPU é denominado ‘Titulação Social’, que, no entender do Instituto de Terras e Cartografias do Estado do Rio de Janeiro (ITERJ), é outorgado para famílias que residem em próprios estaduais ou em imóveis de sua posse, mediante termos administrativos de concessão e de promessa de concessão de uso, respectivamente, valendo-se, para a expedição desses instrumentos de regularização fundiária de interesse social, da Lei Complementar nº 08/77³, com as alterações determinadas pelas Leis Complementares nºs 26/81⁴ e 45/85⁵ e da Lei nº 2.184/93. Este mesmo órgão estadual afirma, em relação a relevância da Regularização Fundiária nessas áreas, que:

Ao imaginarmos a importância da regularização fundiária, sentimos de perto que a titulação social, além de contribuir para a preservação dos princípios básicos e elementares republicanos, consistentes na erradicação da pobreza, na redução das desigualdades sociais e na dignidade da pessoa humana, ainda possibilita a universalização do acesso das famílias carentes

competente registro no cartório de imóveis, independente da celebração da escritura.

A ação de adjudicação compulsória segue, na Justiça, o procedimento sumário (Código de Processo Civil, arts. 275 a 281), de rito mais célere, sendo regulada pelos artigos 15 a 17 do Decreto-Lei nº 58/1937, com a redação desses dispositivos conforme a Lei nº 6.014/1973. Apesar de, inicialmente, as normas referidas se limitarem à adjudicação compulsória nos contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados, a jurisprudência estendeu a sua aplicabilidade a todo e qualquer tipo de imóvel, como casas e apartamentos residenciais ou salas comerciais. A necessidade da interposição da ação de adjudicação compulsória, na prática imobiliária, pode decorrer de diversas situações mais comuns (conforme Ivanildo Figueiredo – Tabelião Público do 8º Ofício de Notas da Capital e Professor da Faculdade de Direito do Recife /UFPE. (Disponível em: <http://www.tabelionatofigueiredo.com.br/conteudo/30>, acesso em 26/02/2013).

³ A Lei Complementar nº 08, de 25/10/1977, dispõe sobre o regime jurídico dos bens imóveis do Estado do Rio de Janeiro e dá outras providências (Disponível em: <http://www.alerj.rj.gov.br/>).

⁴ A Lei Complementar nº 26, de 06/12/1981, altera dispositivos da Lei Complementar nº 08, de 25/10/1977. (Disponível em: <http://www.alerj.rj.gov.br/>).

⁵ A Lei Complementar nº 45, de 24/07/1985, dá nova redação ao § do 1º do Art. 35 da Lei Complementar nº 08, de 25/10/1977. (Disponível em: <http://www.alerj.rj.gov.br/>).

de recursos à moradia formal e ao direito à cidade. E vai além. Pode-se arriscar a conclusão e afirmar que a regularização fundiária de interesse social, além de afastar a abominável situação de clandestinidade das moradias e dos moradores, confere às famílias destinatárias da titulação acesso ao mercado formal pela possibilidade da comprovação da residência, assim como garante a possibilidade da exibição de documento de aceitação obrigatória para obtenção de crédito e de financiamento em contratos habitacionais, quebrando a antiga regra da aceitação exclusiva da escritura de compra e venda, residindo também daí a sua relevância enquanto instrumento de titulação e de inserção social (INSTITUTO DE TERAS E CARTOGRAFIAS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO, 2013, p. 4).

De acordo com Pércio Brasil Alvares, Gestor no Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre, elaborador da apostila do Curso de Regularização Fundiária de Linhares (ES),

O procedimento de regularização deverá ter como alvo, desde sua instalação, o acesso de um título hábil ao Fólio Real. Desta forma, os interessados devem-se ater aos princípios registrares previstos na Lei dos Registros Públicos (2012, p. 8).

Atualmente, o imóvel encontra-se com sua situação cadastral legalizada, conforme a Certidão de Situação de Aforamento/Ocupação, expedida pela SPU na internet, ligada ao Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, sob o nº de Registro Imobiliário Patrimonial (RIP), 6001 0035545-39, onde consta a afirmação que o Sr. Edésio é foreiro do terreno da União do imóvel citado (ver anexo F).

Consta ainda nesse mesmo site, a Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais, onde se lê a autenticidade dada pela SPU ao imóvel pesquisado: “Certificamos, ainda, que para o imóvel acima identificado estão comprovados os pagamentos das receitas patrimoniais devidas até a presente data” (ver anexo G), além da Certidão de Inteiro Teor do Imóvel⁶, onde não consta a existência de qualquer débito com a união (ver anexo H). Soma-se, a isso, ao recebimento anual do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) que no caso do imóvel em estudo (ver planta do imóvel no anexo I), é totalmente ‘isento’ do pagamento dessa taxa, por se tratar de área residencial de baixa renda.

Desta forma, o imóvel do Sr. Edésio, a partir do instrumento de política urbana denominado titulação social, enquadrado no tema da regularização fundiária,

⁶ Certidão de inteiro teor ou certidão negativa de ônus reais é um documento que na verdade é um histórico do imóvel, quais foram os donos e em que data, se tem embargo, se tem inventário ou qualquer outra situação que possa negatizar ou positivar a negociação de tal imóvel. É solicitado ao Registro de Imóveis de sua cidade e tem validade de 30 dias (Disponível em: <http://centroimobiliario.wordpress.com/about/> acesso em 27/02/2013).

alcança seu objetivo final, que é a regularização do seu imóvel junto aos órgãos competentes, neste caso, esse morador, em especial, obteve a sua documentação de propriedade em definitivo, ou seja, a propriedade escriturada e, desta forma, o seu imóvel sai da esfera da informalidade.

Vale destacar, ainda, que poucos moradores fizeram todo o trâmite legal que o Sr. Edésio realizou na regularização de seu imóvel, motivo esse que fez esse pesquisador tomar como um caso em particular o imóvel citado, que na verdade, sempre representou a sua residência.

Após apresentarmos de que forma o imóvel escolhido como fio condutor desta pesquisa ultrapassou todos os obstáculos para a sua legalização, iremos apresentar, em seguida, a história e a formação das seis favelas que formavam o conjunto de favelas da Maré a época do recorte temporal, onde se encontra o imóvel de referência.

3 A APROPRIAÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO EM ÁREAS RESIDENCIAIS SEGREGADAS NA CIDADE DO RIO DE JANEIRO: O CONJUNTO DE FAVELAS DA MARÉ

As áreas residenciais segregadas representam um ponto relevante no que tange aos processos de reprodução social, no bojo do qual se situam as diversas classes sociais e suas ramificações, assim por dizer, os bairros – que são os locais de reprodução dos diversos grupos sociais, como afirmamos em trabalho anterior (SANTOS, 2005).

O PROJETO RIO foi concebido em 26/06/1979, através da ‘Exposição de Motivos’ nº 066/79, assinada pelo então Ministro do Interior do Governo do Presidente João Baptista Figueiredo, Mário Andreazza. Neste sentido, iremos detalhar a área da Maré, no momento de implementação do Programa.

À época de implementação do PROJETO RIO, o Conjunto de Favelas da Maré⁷ era formado por seis favelas em uma área territorial de 81,3 hectares (VALLADARES, 1985, p. 35): Morro do Timbáu, Baixa do Sapateiro, Nova Holanda, Parque Maré, Parque União e Parque Major Rubens Vaz. A Maré neste momento era delimitada pela Avenida Brigadeiro Trompowsky – via de acesso ao Aeroporto Internacional do Galeão –, a Avenida Brasil, a Avenida Bento Ribeiro Dantas (atual Linha Amarela) e pela Ilha do Fundão e Baía de Guanabara, pertencendo a X Região Administrativa, situada no bairro de Ramos.

Nessa época, a Maré detinha “cerca de 80% de sua área ocupada pertencentes, até 1980, às seguintes entidades governamentais: Ministério do Exército, Ministério da Marinha, o Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social (IAPAS), o Banco Central e Banco do Brasil”, os 20% restantes são terrenos aforados a terceiros, conforme afirma Valladares em trabalho de OLIVEIRA (1983, p. 214).

⁷ Atualmente o bairro Maré é formado por dezesseis localidades. O recorte definido pelo IBGE ignorou a condição formal de bairro da Maré, estabelecida desde o final da década de 80, reconhecendo as comunidades locais como “Unidades Territoriais Específicas” – é a maior concentração de população de baixa renda do município do Rio de Janeiro. As 16 localidades são: Morro do Timbáu (1930/1940), Baixa do Sapateiro (1947), Conjunto Marcílio Dias (1948), Parque Maré (1953), Parque Roquete Pinto (1955), Parque Rubens Vaz (1951/1961), Parque União (1961), Nova Holanda (1962), Praia de Ramos (1962), Conjunto Esperança (1982), Vila do João (1982), Vila do Pinheiro (1989), Conjunto Pinheiro (1989), Conjunto Bento Ribeiro Dantas ou Fogo Cruzado (1992), Nova Maré (1996) e Salsa e Merengue (2000), (Censo Maré).

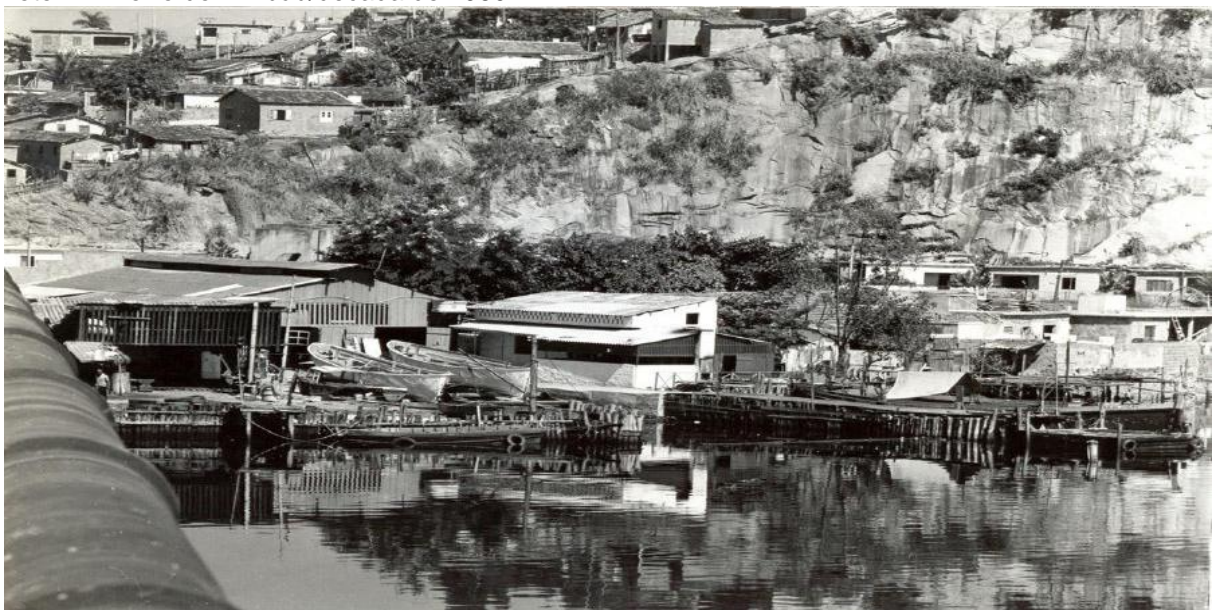
Ainda esta autora, referindo-se a publicidade que foi dada ao Conjunto de Favelas da Maré quando da instalação e implementação do PROJETO RIO, em 1979:

Estas favelas ganharam visibilidade e os jornais da época dedicaram grandes espaços a artigos sobre suas condições sociais e físicas e sobre as origens da população que as constituía. Três anos depois, em 1983, surgiram as primeiras análises do Projeto Rio e estes estudos abordaram, de forma mais sistemática, um pouco da história da ocupação e expansão das seis favelas, bem como a experiência associativa nestas comunidades faveladas (VALLADARES, 1985 p. 35).

A formação do conjunto de favelas da Maré se deu em áreas que remontam ao século XVI, o chamado 'Porto de Inhaúma', que serviu para escoar os produtos explorados e cultivados nesta porção carioca. Conforme afirma a Organização Social CEASM, boa parte das informações da história da Maré foi retirada do sítio dessa organização, esse Porto desenvolveu importante papel econômico para o subúrbio e terminou seus dias abrigando a Colônia de Pescadores Z-6 e devido aos sucessivos aterros na área, desapareceu nas primeiras décadas do século XX (HISTÓRIAS..., 2005).

Ainda de acordo com informações dessa organização, entre meados dos séculos XVII e XVIII, a área da Maré fazia parte da 'Freguesia Rural de Inhaúma' e integrava uma grande propriedade: a Fazenda do Engenho da Pedra, cujas terras abrangiam os atuais bairros de Olaria, Ramos, Bonsucesso e parte de Manguinhos.

Foto 1 – Morro do Timbáu/década de 1960



Fonte: Acervo Orosina Vieira – Museu da Maré

No início do século XX, pequenos núcleos de povoamento, quase sempre formados por pescadores, já se aglutinavam em torno dos portos desta área. Mas este processo acelerou-se mesmo com a reforma urbana do Prefeito Pereira Passos, que expulsou a população mais pobre do centro da cidade, provocando a ocupação das zonas periféricas.

Neste sentido, a ocupação da área que hoje abriga o Conjunto de Favelas da Maré se deu na Ponta do Thybau⁸, atual Morro do Timbáu (ver foto 1) assim descrita:

A partir da mesma época, a enseada de Inhaúma, que se estendia da Ponta do Caju até a Ponta do Thybau (atual Morro do Timbáu), teve sua orla de manguezais destruída pela ação de diversos aterros, como veremos mais adiante. A Ponta do Thybau, por ser uma porção de terra firme, foi uma das primeiras áreas a ser povoada na Maré atual. Era o início de povoação do atual Complexo da Maré (HISTÓRIAS..., 2005).

Em 1954 é fundada a Associação de Moradores do Timbáu, uma das primeiras em favelas do Rio de Janeiro. Aos poucos a organização comunitária começou a render frutos, tais como a distribuição de água, eletricidade, esgoto, pavimentação e coleta de lixo. Com o PROJETO RIO, os moradores da área conseguiram a propriedade da terra, via regularização fundiária.

Foto 2: Favela Baixa do Sapateiro/década de 1970



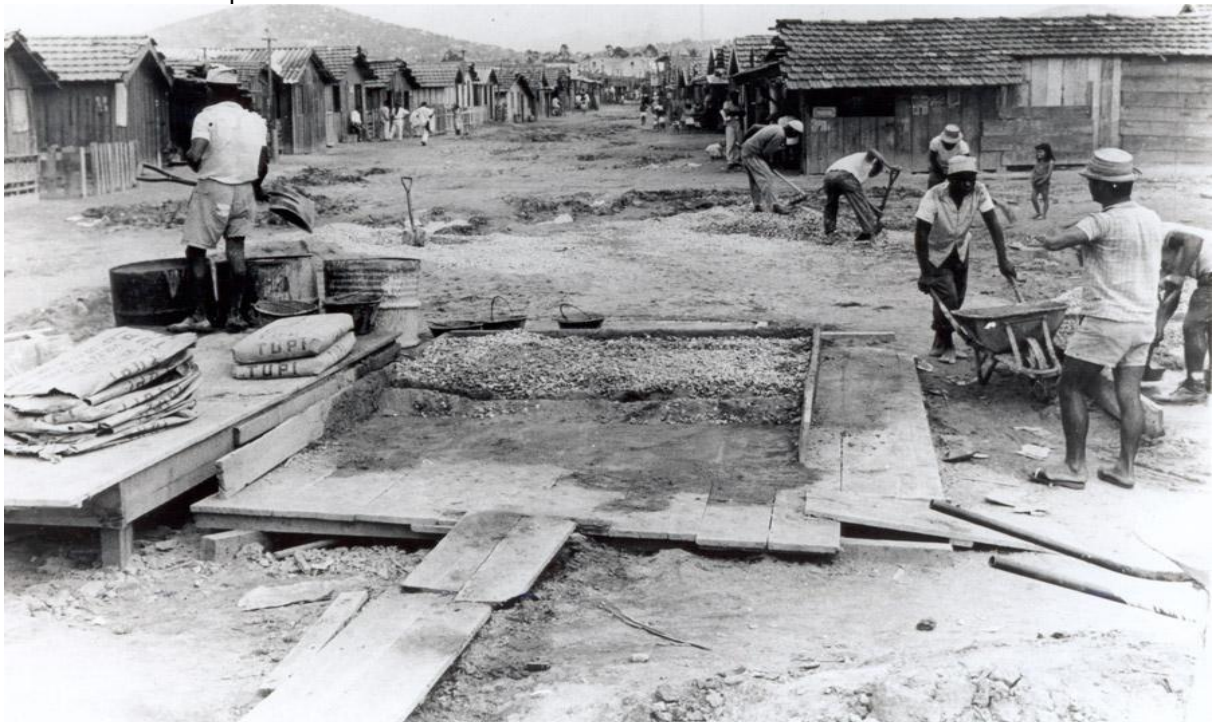
Fonte: Acervo Orosina Vieira – Museu da Maré

⁸ O nome da favela passa a ser o da região, que era conhecida como thybau, do tupi-guarani, "entre as águas", o que denota terem sido os índios os primeiros habitantes do lugar.

Enquanto a favela do Morro do Timbáu apresentou um lento crescimento, permanecendo, na década de 40 do século passado, com poucos habitantes, surgia, ao final deste período (1947), a primeira grande concentração humana que foi a Baixa do Sapateiro – ver foto 2 –, que, na época, teve sua formação a partir de um pequeno grupo de barracos construídos sobre palafitas. Não há consenso sobre a origem do nome.

Em 1950, surgem as primeiras moradias do Parque Maré (foto 3), como um prolongamento da ocupação ocorrida na Baixa do Sapateiro, e essa área tornou-se bastante atrativa às populações que chegavam com o fluxo migratório, principalmente da Região Nordeste. A área que ia sendo ocupada pelos moradores do Parque da Maré (em 1953 já consolidada) era dominada pela lama, por vegetação de mangue e pelo movimento das águas, tendo ocorrido a partir da década de 60, uma grande expansão da ocupação em direção à Baía da Guanabara, sendo o Parque Maré, nesta época, predominantemente dominado pelas palafitas.

Foto 3: Favela Parque Maré/década de 1960



Fonte: Acervo Orosina Vieira – Museu da Maré

A história do Parque Rubens Vaz (foto 4) teve início no ano de 1951, quando surgem no local os primeiros barracos. A área, nesta época, era conhecida como

Areal, devido à grande quantidade de areia espalhada no local, por ocasião da drenagem e canalização do Canal da Portuária. Quando uma pessoa chegava a área para fixar residência, já era avisada de que não deveria construir à margem da Avenida Brasil, porque esta seria futuramente alargada, como de fato foi e, sendo assim, ninguém construiu sua habitação a menos de 40 metros da via.

O advogado Magarinos Torres – ligado ao Partido Comunista Brasileiro (PCB) e que tinha um escritório nesta localidade – o mesmo que defendeu a população e seu direito de permanecerem na área hoje conhecida como Parque Major Rubens Vaz, deu todas as coordenadas para a estruturação da comunidade Parque União, em 1959, e esta localidade foi uma das áreas com um certo ‘planejamento de ocupação’, pois ele demarcou áreas para a permanência dessa população, que se consolida em 1961.

Foto 4: Favelas Parque Rubens Vaz (direita) e Parque União (esquerda)/década de 1970



Fonte: Acervo Orosina Vieira – Museu da Maré

A favela Nova Holanda, ver foto 5, foi concebida como um Centro de Habitação Provisória (CHP) que funcionaria como um local de triagem, dentro da política de remoções do governo, que visava muito mais retirar núcleos favelados de áreas nobres da cidade, do que resolver o problema habitacional. A tarefa de controlar o processo de transferência dos moradores de favelas a serem erradicadas ficou a cargo da Fundação Leão XIII, que foi incorporada à Secretaria de Serviço Social da

Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. Seu processo de formação se deu da seguinte forma:

A comunidade Nova Holanda (1962) teve um processo de ocupação completamente diferente, para não dizer oposto, ao das demais formações que vimos até agora. Sua origem não foi um invasão espontânea, nem mesmo uma invasão planejada, como ocorreu no Parque União. A comunidade de Nova Holanda foi inteiramente planejada e construída pelo poder público na década de 60, no governo Carlos Lacerda, sobre um imenso aterro realizado ao lado do Parque Maré. As dimensões do aterro realizado impressionaram tanto que influenciaram até a escolha do nome da comunidade, uma homenagem à Holanda, o país europeu quase inteiramente construído abaixo do nível do mar sobre aterros e diques. Outra semelhança são as roldanas, que podemos encontrar em algumas casas e que indicam que as mudanças eram feitas por cabos externos, exatamente como ocorre em cidades holandesas, principalmente Amsterdã (HISTÓRIAS..., 2005).

Foto 5: Favela Nova Holanda



Fonte: Acervo Orosina Vieira – Museu da Maré

Desta forma surge a última das comunidades originais da Maré. Diferentemente das demais, a Nova Holanda, como dito anteriormente, surgiu como um Centro de Habitação Provisória e, como exemplo dos Parques Proletários da década de 1940, tornou-se mais tarde uma favela.

Conforme aponta Nóbrega Júnior; Belford; Ribeiro, a Nova Holanda é fruto do Programa de Remoção de Favelas do então Governador Carlos Lacerda:

a Nova Holanda foi um dos três Centros de Habitacionais Provisórios programados para abrigar os moradores removidos de várias favelas, sobretudo da valorizada Zona Sul e da Zona Norte da cidade. A idéia principal era a de que nesses CHPs os moradores aprendessem novos hábitos de higiene, novas formas de relacionamento social e convivência comunitária (NÓBREGA JÚNIOR; BELFORD; RIBEIRO, 2012, p. 83).

Estes autores citam que a ocupação de Nova Holanda iniciou-se em 1962 e durou até 1971, ano da última e significativa transferência de moradores, onde foram removidos para lá moradores da Favela do Esqueleto, do Morro da Formiga, do Morro do Querosene, da Praia do Pinto e de Macedo Sobrinho (2012, p. 84). À respeito das condições materiais de Nova Holanda, o autor a define da seguinte forma:

Nova Holanda diferenciava--se das demais comunidades da Maré por ser uma área plana, espacialmente organizada e com ruas largas. Suas habitações eram uniformes e distribuídas em lotes de cinco metros de largura e dez metros de comprimento. Eram construídas em madeira e obedeciam a dois modelos: uma parte era de casas baixas e outra de dois andares, conhecidas como *duplex*. Todos os lotes possuíam uma sala, dois quartos, uma cozinha, um banheiro, um quintal e uma varanda (2012, p. 86).

No Centro de Habitação Provisória de Nova Holanda, havia um forte controle sobre os moradores, assim descrita pelo mesmo autor, citando Souza Silva:

Havia normas de conduta e uma série de proibições, como a fixação do horário de entrada e saída na comunidade, a proibição de se fazer qualquer alteração nas casas ou de sua venda e mesmo brigas familiares. O aparato responsável pela administração e fiscalização da convivência sob essas condições contou com a presença constante da Fundação Leão XIII e de um posto policial militar. O governo justificava a ingerência sobre a vida privada com a “desculpa” de que era necessário “manter a ordem e desenvolver hábitos de boa convivência” (2012, p. 89).

Desta forma, a produção do espaço urbano não acontece de maneira isolada, é um somatório das práticas sociais através das relações políticas, econômicas e culturais e que constituem diferentes formas espaciais. Neste sentido, o conjunto de favelas da Maré, se apresenta como um exemplo fiel da chamada ‘fragmentação do tecido sócio-político espacial’, conforme assinala Souza (2003, p. 90), devido à sua área territorial estar inserida em um contexto de uma ‘atuação precária’ por parte do poder público.

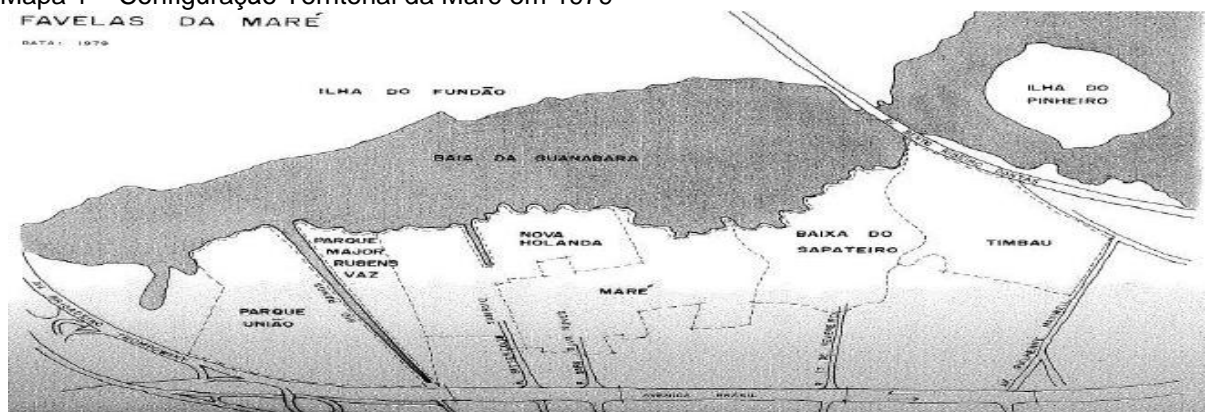
A perspectiva analítica da produção desse espaço compreenderia a organização socioespacial não como uma estrutura conceitual ultrapassada das formas espaciais da cidade, mas como consequência direta das relações entre processos econômicos, políticos e culturais. Essa mesma produção do espaço constitui um elemento central da problemática mundial contemporânea, tanto da visão da realização do processo de acumulação capitalista – e, por consequência, de justificativa das ações do Estado em direção à criação dos fundamentos da reprodução – quanto do ponto de vista da reprodução da vida, que se realiza em espaços-tempos delimitados reais e concretos.

Neste sentido, quando nos referimos à produção de moradias em espaços residenciais segregados, neste caso a favela, e o processo de titulação de propriedades nesses locais, aceitamos a afirmação de Leitão quando ele cita que essa produção de moradias:

tem como aspecto marcante a inexistência de regras ordenadoras como aquelas vigentes na cidade oficial. Ou melhor dizendo, existem regras, mas são poucas e flexíveis o suficientes para corresponder às necessidades/possibilidades de quem constrói. Estas regras não estão escritas e envolvem – basicamente – acordos com vizinhos, no sentido de estabelecer o que se pode e o que não se pode fazer. São acordos que buscam resolver variadas questões. Nem sempre as negociações são simples (LEITÃO, 2010, p. 18).

Concluimos, desta forma, a apresentação do processo de formação do Conjunto de Favelas da Maré que, passa a configurar-se no momento de implantação do Programa, conforme visualizado no mapa 1. A partir deste momento, iniciaremos a discussão a respeito do Programa de Erradicação da Subhabitação, o PROJETO RIO.

Mapa 1 – Configuração Territorial da Maré em 1979



Fonte: Silva, 1984

4 O PROJETO RIO NA MARÉ: O FIM DAS HABITAÇÕES SUBUMANAS

Em 25/06/1979 nasce o Programa de Erradicação da Subhabitação, o PROMORAR, resposta do governo a problemática habitacional, através da Exposição de Motivos Ministerial nº 66, por intermédio do Ministro do Interior do Governo do Presidente João Baptista Figueiredo, Mário Andreazza (ver foto 6). O documento oficial rezava que:

(Em conjunto com os Ministérios da Marinha e da Fazenda e Secretaria de Planejamento da PR). Programa de recuperação de áreas alagadas, através de aterro hidráulico, com o aproveitamento de bancos de areia próximos, objetivando solucionar a questão da submoradia nas zonas faveladas de diversas capitais do País, com prioridade para a área da Favela da Maré, nos Municípios do Rio de Janeiro e Duque de Caxias. "Aprovo. Em 25.6.79." (BRASIL, 1979).

Desta forma, nas palavras de Valla, “o programa visava solucionar o problema das habitações subumanas, as favelas e as palafitas, urbanizando-as, quando possível, e erradicando-as, quando eram vistas como ‘caso perdido’⁹, nas palavras do Ministro ao discursar sobre o projeto (1986, p.141).

Foto 6: Ministro Mário Andreazza com lideranças comunitárias da Maré



Fonte: Acervo Orosina Vieira – Museu da Maré

De início o Programa seria implementado na área da Maré e, posteriormente, seria estendido a outras capitais do país. Foi batizado como PROJETO RIO obtendo ampla divulgação nos meios de comunicação da época. Era interesse do Governo

⁹ Como rezava o Art. 66 da Constituição do Estado da Guanabara, de 1961.

realçar o Programa, principalmente, nos jornais lidos pela classe média¹⁰, buscando aproximação desse leitor com a ‘atitude’ do poder público face a realidade mais importante naquele momento, no que tange ao déficit habitacional.

O PROMORAR seria desenvolvido inserido no Plano Nacional de Habitação Popular e teria, como principais objetivos, segundo o Departamento de Planejamento e Análise de Custo do Banco Nacional de Habitação (1982, p. 24):

- ✓ Erradicar, através da eliminação e conseqüente substituição por outras moradias construídas sob projeto aprovado pelo BNH, as subhabitações destituídas das condições mínimas de serviços, conforto e salubridade, especialmente as que compõem aglomerados conhecidos por “palafitas”, “mocambos”, “favelas”, “invasões”, etc;
- ✓ Propiciar a permanência das populações beneficiadas nas áreas onde anteriormente se localizavam, após a eliminação das subhabitações;
- ✓ Promover a recuperação de assentamentos de submoradias, sujeitas a inundações, mediante a utilização de sistemas de aterro, ver mapa 2, sob a responsabilidade do Departamento Nacional de Obras de Saneamento (DNOS), para efeito de desenvolvimento nessas áreas de projetos aprovados no âmbito do PROMORAR.

A Unidade Executiva do programa caberia à Carteira de Erradicação da Subhabitação e Emergências Sociais (CESHE/BNH); os agentes financeiros seriam as COHABs e órgãos assemelhados, os bancos oficiais e estabelecimentos de crédito aceitos pelo BNH; os agentes promotores seriam os Governos dos Estados, os Territórios Federais, os Municípios, as concessionárias de serviços públicos, as COHABs e órgãos assemelhados, ou ainda, outras entidades, a critério da Diretoria do BNH e, os Beneficiários Finais, seriam os adquirentes das unidades habitacionais, os Estados, os Territórios Federais, os Municípios, as concessionárias de serviços públicos ou outros órgãos governamentais aceitos pelo BNH. De acordo com documento do BNH de 1982, as fontes de recursos do programa seriam o próprio BNH (com recursos próprios, recursos internos e externos captados) e os Governos Federal, Estadual e Municipais.

Em relação às áreas de atuação de cada órgão envolvido no projeto, Héctor Atílio Poggiese as definia da seguinte forma:

¹⁰ “Erradicação de favelas começa pelo Rio de Janeiro e Caxias” (Jornal do Brasil de 29/06/1979, p. 24). “AndreaZZa anuncia plano contra favelas” (O Estado de São Paulo de 29/06/1979, p. 16).

O BNH participa financiando as obras; o DNOS executa as obras da orla marítima, dragando e aterrando uma faixa do mar, com o que a Ilha do Fundão ficará praticamente unida ao território. São atribuídos à FUNDREM os aspectos de desenvolvimento urbano e, dentro dessa competência, foi realizada a concorrência para a elaboração do Plano de Urbanização. Na resposta ao Edital apresentaram-se onze consultoras de projetos resultando vencedora a proposta da ENGEVIX S.A. (1981, p. 3).

Mapa 2: Mapa do aterro hidráulico entre o Cajú e Duque de Caxias



Fonte: Capa do Jornal do Brasil de 09/06/1979

Na visão de Valla, o Programa tinha como propósitos principais os seguintes pontos:

- * Eliminar os focos de poluição da Baía e recuperar as praias, preservando a ecologia local;
- * Ordenar o espaço urbano, recuperando a paisagem e melhorando as condições de navegação da Baía;
- * Prover solução para o sistema viário (Avenida Brasil), há muito tempo reclamada;
- * Solucionar os problemas de saneamento ambiental e básico de áreas próximas às Ilhas do Fundão e do Governador, onde a poluição atinge níveis elevados, inadequados à vida humana; e

* Recuperar e urbanizar as favelas existentes na área, sem remoção da população atual, que deverá ser mantida em condições adequadas de habitação, emprego e atendimento escolar e de saúde, nas mesmas áreas onde vive atualmente (VALLA, 1996, p. 142).

Em relação às diretrizes específicas relacionadas ao PROJETO RIO, o documento elaborado em novembro de 1979 pela Fundação para o Desenvolvimento da Região Metropolitana do Rio de Janeiro (FUNDREM), mencionava, quanto à habitação, os seguintes itens:

- Consolidação das áreas residenciais de baixa renda e favelas, criando condições para sua integração ao complexo urbano a ser criado;
- Suprimento de serviços básicos nessas localidades, melhorando assim as condições de habitabilidade da área;
- Consideração de formas não convencionais de construção e infra-estrutura, visando baratear custos e evitar deslocamentos da população residente;
- Oferta de serviços sociais e equipamentos comunitários adequados;
- Estímulo à associação comunitária através de esquemas de apoio que orientem a organização da população em condomínios, cooperativas, associações de moradores, etc. (FUNDAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DO RIO DE JANEIRO, 1979, p. 10).

No que concerne aos aspectos particularmente já considerados do projeto, quanto às áreas ocupadas por favelas, considera-se que:

- A população total estimada é de 250.000 habitantes, que ocupam aproximadamente 157 hectares (dados fornecidos pela Superintendência de Informações para Planejamento, da Secretaria Municipal de Planejamento (SMP), com base em levantamentos realizados em 1975/1976);
- Identificam-se aí problemas típicos de sub-habitação, saúde pública e saneamento básico. Nas áreas que dispõem de redes de abastecimento d'água ou de sistemas de esgotos, estes foram construídos pelos próprios moradores, ao longo do tempo, representando assim trabalho e investimentos de muitos anos. No caso de favelas situadas em áreas alagadiças, o próprio terreno foi conquistado pelos moradores, através de aterros sucessivos, evidenciando, novamente, o esforço pela conquista da moradia. Assim sendo, a orientação a ser seguida diz respeito a este esforço, procurando-se em

conseqüência manter e complementar as áreas semi-urbanizadas de cada favela, urbanizar “in loco” aqueles que não dispõem de serviços e somente remanejar, para áreas adjacentes, as que venham a constituir empecilho ou dificuldade à execução dos serviços. O que se objetiva é respeitar, ao máximo, as características comunitárias e os investimentos fixos já feitos pela população;

- Os critérios para delimitação das áreas semi-urbanizadas ou a urbanizar deverão basear-se no nível de ordenamento da malha existente, no tipo de serviços de cada área e no grau de dificuldade que cada setor apresenta para instalação de infra-estrutura (1979, p. 14).

Após a assinatura de um protocolo de intenções envolvendo esferas dos governos Federal e Estadual, configurou-se, neste momento, o compromisso de urbanizar a área objeto do programa nas três instâncias governamentais. O passo seguinte foi a assinatura de convênios entre a FUNDREM, a Companhia Estadual de Águas e Esgoto (CEDAE) e a Companhia Estadual de Gás (CEG), assim como a contratação da fundação pelo BNH para a execução do levantamento cadastral da Maré (SILVA, 1984).

Esta autora afirma ainda que esse levantamento foi desenvolvido em nove meses (entre junho de 1980 a março de 1981), a um custo estimado de US\$ 131.000, segundo câmbio de 1980, envolvendo, sob a Coordenação da FUNDREM, a Fundação Leão XIII, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social e a CEHAB/RJ.

A efetivação do Programa PROJETO RIO na Cidade do Rio de Janeiro, mais precisamente na Favela da Maré, a partir de 1979, iria criar uma certa expectativa de alteração da configuração da ocupação do solo na favela pela legalização da moradia. Desta forma, para viabilizar o objetivo da regularização fundiária o Banco Nacional da Habitação, o BNH, obteve terras na área da Maré ao longo do programa.

De acordo com Cavallazzi (1993, p. 10) o BNH adquiriu, entre 1980 e 1986, “terras da União Federal através de contrato de cessão, sob o regime de aforamento, e do Banco Central do Brasil, através do contrato de compra e venda”.

Vale destacar que o longo processo de regularização fundiária na Maré veio a ser, a época do PROJETO RIO, apenas parcial. O número de contratos de promessa de compra e venda entre os moradores e o BNH, tendo como objetivo a

aquisição da propriedade do solo, era reduzido e, deste contingente, apenas uma pequena parcela da população reverteu em escritura definitiva de compra e venda, como mostrado no caso em estudo apresentado.

O processo de regularização, incluía cadastramento dos moradores da área, via de regra efetuado através das Associações de Moradores da respectiva comunidade, com a expedição de um “protocolo” aos chefes de famílias cadastrados. Os moradores cadastrados realizavam diretamente com o BNH, e alguns com a interveniência da Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro, o contrato de promessa de compra e venda do lote referente às suas habitações. O PROJETO RIO engendrou na Favela da Maré uma situação de “legalidade parcial”, em função dos efeitos da regularização proposta na área. Esta situação configurou-se ao longo da existência do BNH e, posteriormente, quando a Caixa Econômica Federal, com a extinção do BNH em 1986, assumiu a responsabilidade pelo Programa PROMORAR (CAVALLAZZI, 1993, p. 12).

Na tentativa de se criar uma voz de defesa em relação aos moradores da Maré (ver Tabela 1, com quantitativo populacional), é criada a Comissão de Defesa das Favelas da Maré (CODEFAM¹¹) em 10/06/1979, composta de cinco diretores, dois assessores e um presidente, todos ligados a entidades representativas das seis favelas da Maré (SILVA, 1984). Essa associação teve o mérito de ser o canal de comunicação entre os moradores e as entidades envolvidas do programa, principalmente o DNOS, e sua atuação foi assim definida:

Por várias vezes surgiam desconfianças por parte dos moradores devido aos atrasos nas obras e ao não cumprimento dos cronogramas e, neste sentido, as associações de moradores tiveram um papel de suma importância ao criarem a CODEFAM – Comissão de Defesas das Favelas da Maré – onde exerceram forte pressão para que as promessas de campanha fossem cumpridas (SANTOS, 2005).

Na realidade, a população da Maré, mesmo com a criação da CODEFAM, era pouco ouvida pelo poder público. Os moradores tiveram participação em momentos pontuais, como, por exemplo, no instante em que a empresa responsável pelas obras, a ENGEVIX, iniciou o processo de disposição das ruas. Nesse instante a população foi ouvida no sentido de melhoria do projeto.

¹¹ A CODEFAM conseguiu criar um espaço de participação na elaboração definitiva do “Projeto Rio” e transformou-se em um órgão fundamental na luta dos favelados pela posse definitiva de seu barraco. (SANTOS, 2005).

Tabela 1 – População, Famílias e Domicílios por Favela (1980)

FAVELAS	POPULAÇÃO	FAMILIAS	UNID. RESIDENCIAIS
TIMBAU	6.313 9.13%	1.500 8.53%	1.147 9.12%
BAIXA DO SAPATEIRO	15.907 23.02%	3.709 21.02%	2.940 23.38%
PARQUE MARÉ	18.945 24.51%	4.500 21.50%	3.573 28.38%
NOVA HOLANDA	11.347 16.41%	2.615 14.83%	2.240 17.79%
RUBENS VAZ	6.124 8.85%	1.567 14.83%	989 7.87%
PARQUE UNIÃO	12.500 18.08%	3.749 21.23%	1.698 13.48%
TOTAL	69.136 100%	17.640 100%	12.587 100%

Fonte: Detalhamento da área prioritária – ENGEVIX – FUNDREM (SOUZA, 1984) adaptado.

Essa relação de estreitamento entre a CODEFAM e o DNOS, resultou, para os moradores da Maré, em um documento oficial emitido pela Comissão, com algumas reivindicações da população. De acordo com Valladares, as principais eram:

- Não remoção das favelas;
- Possibilidade de diálogo entre presidentes de associações e técnicos do BNH;
- Urbanização completa da área consolidada das seis favelas, inclusive com a venda dos lotes aos moradores;
- Construção de casas baixas, e não de apartamentos em terrenos urbanizados para as famílias residentes nas palafitas (VALLADARES, 1985, p. 77).

Conforme o projeto inicial, o órgão responsável pela campanha de esclarecimentos do programa seria a Fundação Leão XIII, que se responsabilizaria pelos contatos com as lideranças comunitárias neste sentido, abrir-se-ia um canal de comunicação e de participação dos moradores.

Em 22.06.1979 houve uma reunião na Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ) com membros do grupo de trabalho, criado pela Reitoria da Universidade, para estudar as conseqüências do PROJETO RIO na área do campus. Paralelamente a essa reunião, o Diretório Central dos Estudantes (DCE) da UFRJ e o Centro Acadêmico de Engenharia promoveram um debate entre professores, estudantes, representantes das Favelas da Maré, da Federação das Associações de Favelas do Rio de Janeiro e parlamentares, sobre a urbanização e erradicação das favelas. Além de manifestarem desconfiança em relação ao projeto, todos são

favoráveis à participação da comunidade favelada nas decisões, para a garantia da posse das terras.

Neste sentido, o Presidente da CODEFAM, Manuellino Silva, fez o seguinte comentário à respeito das remoções das favelas:

O Governo me pediu um crédito de confiança que eu não posso dar, pois temos apenas a palavra do Ministro e um acordo verbal com o Diretor-Geral do DNOS. Mas os governos mudam. Políticos e idéias mudam. Não temos garantias porque não conhecemos o projeto. Soubemos, pelos jornais, de um esboço apenas. Não sabemos os interesses que existem por trás disso tudo (UFRJ...,1979).

O então Presidente das Associações de Favelas do Rio de Janeiro, Irineu Guimarães, corroborava o pensamento de Manuellino Silva, quando cita que:

As comunidades faveladas nunca tiveram apoio oficial. O Governo tem verbas para fazer praças, parques, urbanizar toda a Barra da Tijuca, mas não pode dar uma manilha para o favelado fazer seu sistema de esgoto. A opinião da CODEFAM e da Faferj é uma só: as comunidades têm de participar das decisões para garantir a posse de suas terras (UFRJ..., 1979).

Continuando a saga por apoio, a CODEFAM requisitou auxílio a Dom Eugenio Sales, Cardeal da Cidade do Rio de Janeiro a época, para que este realçasse a necessidade dos moradores serem ouvidos para o bom andamento do projeto¹². Em 16/07/1979, um ilustre personagem visita o Conjunto de Favelas da Maré, o arquiteto Oscar Niemeyer (vide foto 7), que caminhou por boa parte da região e pode constatar que, contrário a que muitos diziam, a mancha de palafitas não era a maior parte das habitações, e sim as favelas eram como verdadeiros bairros¹³.

Nesse instante ocorrem dois pontos positivos a favor dos moradores da Maré. Como noticiado na mídia¹⁴, apenas os moradores das palafitas seriam remanejados para futuras localidades a serem construídas em outras áreas na Maré, como citado anteriormente. Esse acordo teria sido realizado entre o DNOS, a CODEFAM e os alunos e professores da Faculdade Silva e Souza, onde o arquiteto lecionava.

¹² Jornal O Globo, 19/06/1979, p. 09.

¹³ Jornal O Globo, 16/07/1979, p. 09 e 17/07/1979, p. 13.

¹⁴ Jornal O Globo, 27/07/1979, p. 11.

Foto 7 – Oscar Niemeyer em visita a Maré



Fonte: Sítio da Ação Comunitária do Brasil¹⁵

De acordo com a CODEFAM a primeira vitória para os moradores da Maré era o apoio dado pelos técnicos da Engevix, que deram suporte à população no sentido de serem os responsáveis pelo projeto de arruamento e que somente as moradias que, de alguma forma, prejudicassem o traçado das ruas viriam a baixo, e os barracos que localizavam-se na área de aterro poderiam ser substituídos por sobrados com vãos independentes. Já a segunda conquista seria a garantia de que fossem

construídas casas mistas (vila de casas e apartamentos), de acordo com as suas reivindicações.

Ao término do programa, foram erguidas duas vilas de casas (novas favelas na Maré), a Vila do João e Vila do Pinheiro¹⁶ e dois conjuntos habitacionais (de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE) os conjuntos habitacionais não são considerados favelas), o Conjunto Pinheiro e o Conjunto Esperança.

De acordo com Valladares (1985, p. 72) foram erguidas, no Setor Pinheiro, 4.272 casas-embrião e 2.760 apartamentos e, no Setor Maré, 1.039 casas-embrião e 1.280 apartamentos, totalizando 5.311 casas e 4.040 apartamentos.

Esta mesma autora afirma que seriam distribuídos 12.000 títulos de propriedade¹⁷ dos terrenos aos moradores da área consolidada das seis favelas e esta distribuição seria feita “a preço simbólico com diferentes formas de pagamento, cujas mensalidades não poderiam ultrapassar a 10% do salário mínimo” (1985, p. 73).

¹⁵ Disponível em: http://www.acaocomunitaria.org.br/institucional/apresentacao_1024x768.html
Acesso em 19.10.2012.

¹⁶ De acordo com Steinert este foi o setor que teve o melhor tratamento pela Consultora, a Engevix, pois foi prevista a implementação de 4.300 lotes, sendo 1.300 no trecho prioritário sobre o solo existente e 3.000 sobre o aterro hidráulico (1983 p. 171).

¹⁷ De acordo com Oliveira, “no que refere à distribuição de títulos de propriedade, calcula-se em torno de 10 mil o número de habitações que terão sua situação regularizada, nas seis favelas que compõem o subconjunto de Ramos, área definida como prioritária pelo Projeto” (OLIVEIRA et alii, 1983 p. 245).

O PROJETO RIO poderia ser dividido em dois momentos distintos:

- * de 1979 a 1981, e que foi marcado pela criação de um grupo de trabalho, resultante de um protocolo assinado entre o Governo Chagas Freitas, o Ministro do Interior e um representante do Prefeito da Cidade do Rio de Janeiro, em 15/06/1979,
- * e o segundo instante foi de 1981 até o fim do programa em 1984.

Esse grupo de trabalho recebeu a tarefa de definir as responsabilidades dos diversos órgãos públicos que viriam a participar de forma direta no PROJETO RIO. Os trabalhos desse grupo tiveram a supervisão do Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU) e foram coordenados pelo DNOS e compostos da seguinte forma:

- Ao nível federal, participavam os representantes do DNOS, do BNH e do Ministério do Interior;
- Ao nível estadual, participavam os representantes da Secretaria de Obras e Serviços Públicos (a SEOSP), da Secretaria de Planejamento da Governadoria do Estado do Rio de Janeiro (a SPGERJ) e da FUNDREM;
- Ao nível municipal, participava o representante da Secretaria Municipal de Planejamento (VALLADARES, 1985).

Após esse instante, o Grupo de Trabalho apresentou um documento técnico que definiu os preceitos que deveriam orientar as propostas sociais, de saneamento e financeiras do projeto, era condição básica de execução do programa que não houvesse remoções dos moradores de seu território de origem.

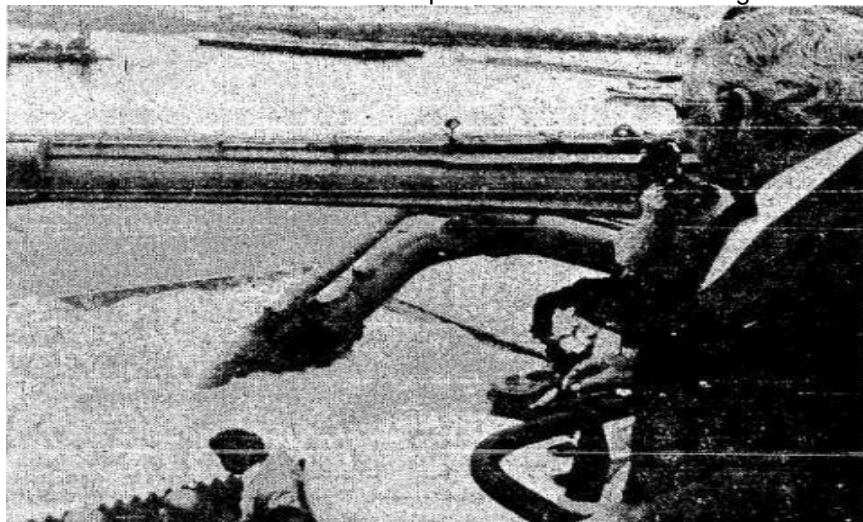
Em julho de 1980 a empresa ENGEVIX – Estudos e Projetos S/A – foi a vencedora da licitação pública que foi aberta em janeiro de 1980, pela FUNDREM. Essa empresa definiu o projeto em três momentos:

- a) Início das obras de aterramento e relação mais estreita entre o DNOS, representante do Ministério do Interior e a CODEFAM, representante dos moradores da Maré.
- b) Etapa de implementação das obras do PROJETO RIO, com o levantamento cadastral realizado pela FUNDREM (junho de 1980 a março de 1981).
- c) O BNH passa a exercer supremacia sobre os órgãos públicos envolvidos no projeto (junho de 1981). O banco tornar-se-ia o responsável pela realização do trabalho relativo à titulação da propriedade – através da Diretoria de Terras – e pelo cadastramento das palafitas, através da SESHE (1985, p. 81).

Em 05/07/1980, o Jornal O Estado de São Paulo, publica uma matéria sob o título “Governo constrói casas para acabar com favelas”, onde o ministro do interior, Mário Andreazza estava presente no conjunto de favelas da Maré o qual assinou contratos referentes às obras do aterro hidráulico, como visto na foto 8. Nesta matéria é realçado o compromisso dos órgãos comprometidos com as obras, como cita o dito jornal:

Ao assinar ontem três contratos no valor de Cr\$ 122,6 milhões para aceleração das obras, o ministro Mário Andreazza, do Interior, revelou que a partir de agora o Projeto Rio torna-se uma realidade palpável, pois em muito pouco tempo o Estado estará livre de uma de suas maiores favelas. O ministro, acompanhado do diretor do DNOS, José Reinaldo Carneiro Tavares, e do presidente do BNH, José Lopes de Oliveira, visitou o terreno onde serão construídas 1400 casas para os favelados, ao lado do prédio do Ministério da Saúde, na avenida Brasil (GOVERNO..., 1980).

Foto 8: Ministro Mário Andreazza inspeciona o trabalho da Draga Kiel



Fonte: Jornal O Estado de São Paulo (05/07/1980, p. 17).

De acordo com o jornal, o encontro e a assinatura dos contratos referiam-se à execução das seguintes obras:

- Plano geral de ocupação e detalhamento da área prioritária (urbanismo);
- Plano básico de macro e microdrenagem;
- Saneamento básico;
- Energia e iluminação; e
- Abastecimento de gás.

A distribuição dos títulos de propriedade para os moradores teve início na favela do Morro do Timbáu, em junho de 1981. Em agosto desse mesmo ano já

havia sido distribuídos 562 títulos – 40,3% do total previsto para esta favela, de acordo com matéria do Jornal O Estado de São Paulo, de 05/07/1980, página 17.

De forma resumida podemos pontuar as realizações do PROJETO RIO até 1984 na área prioritária:

- ✓ Obras de aterro: Concluídos um total de 256,2 hectares nos seguintes setores: a) Setor Caju (30 ha), Setor Pinheiros (66 ha), Setor Maré (35 ha), Setor Ramos (7,2 ha) e Setor Missões (115 ha).
- ✓ Obras de instalação de Unidades Residenciais: Setor Pinheiros: 1.546 unidades habitacionais que compõem a Vila do João; Vila Pinheiro (2.300 casas e 1.360 apartamentos);
- ✓ Obras de Infra estrutura: Criação das vilas do João e Pinheiro.

Sintetizando, o PROJETO RIO, no que concerne às áreas do Conjunto de Favelas da Maré, teve como finalidade realizar intervenção que se apóia em três grandes linhas de ação: a erradicação das palafitas (ver foto 9) com o remanejamento da população para o setor Pinheiro e Vila do João; a transferência da propriedade aos moradores do Conjunto de Favelas da Maré não removidos; e a urbanização da área remanescente da Maré. (SILVA, 1984).

De acordo com a FUNDREM, o objetivo maior do PROJETO RIO

É a recuperação de áreas alagadas às margens da Baía de Guanabara, entre a Ponta do Caju, no município do Rio de Janeiro, e a foz do Rio Iguaçú no Município de Duque de Caxias, passando essas áreas a se beneficiar de um programa de melhorias físico-urbanísticas e sociais (1979, p. 3).

Foto 9: Remoção dos moradores das palafitas da Maré – década de 1980



Fonte: Sandra de Souza. Disponível em: http://www.flickr.com/photos/sandra_de_souza/5910649280/in/set-72157627212640415/

Em 11/06/1981, o jornal O Estado de São Paulo faz uma reportagem sob o título “Figueiredo entrega os terrenos aos favelados do Projeto Rio”, a respeito da entrega, por parte do então Presidente da República João Baptista Figueiredo, de terrenos que seriam destinados aos moradores da Maré, referentes ao PROJETO RIO. Na matéria, o jornal exalta a visita do Presidente no Conjunto de Favelas da Maré onde seriam entregues os primeiros títulos de propriedade:

O presidente Figueiredo visita hoje à tarde a área do Projeto Rio, onde fará a entrega dos primeiros 300 títulos de propriedade dos terrenos da favela do Timbáu. Até o final do ano, segundo técnicos responsáveis pelo projeto, as duas mil famílias que atualmente residem nos 1.300 barracos sobre palafitas já estarão em novas moradias, construídas no Setor Pinheiros. O custo total do Projeto Rio está estimado em Cr\$ 28 bilhões, financiados parte com a venda de terrenos e casa aos atuais moradores da região e parte pela venda dos terrenos destinados à indústria. As prestações dos financiamentos para aquisição de casa própria, incluída a parcela do terreno, **não poderão ultrapassar 10% do salário mínimo**, com o preço médio da casa-embrião e do respectivo terreno girando em torno de 250 a 260 UPC's e prestação de Cr\$ 450,00, nunca ultrapassando o limite de 300 UPC's, de acordo com às normas do Promorar (FIGUEIREDO..., 1981). Grifo nosso.

Em relação a esse dispositivo do Programa Promorar, que salientava a necessidade de que o valor das novas moradias não ultrapasse a quantia de 10% do salário mínimo vigente à época aos moradores da Maré, os mutuários ingressaram na 1ª Vara da Justiça Federal, Seção do Rio de Janeiro, em dezembro de 1983 através do advogado da FAMERJ¹⁸, Sr. Edgard Ramos da Silva Rego Junior, com uma ação ordinária contra o Banco Nacional de Habitação, e a Companhia Estadual de Habitação do Rio de Janeiro (CEHAB), devido ao aumento abusivo no valor das taxas inicialmente acordadas.

O acordo inicial com os mutuários (792 do total de 1.400 famílias), realizado entre o Governador Chagas Freitas, o Ministro do Interior Mário Andreazza e o Presidente da República, General João Baptista Figueiredo, transcritos nos jornais, em panfletos, cartilhas e revistas da época, era que a taxa de ocupação durante seis meses e posteriormente prestações durante trinta anos, não ultrapassassem o valor

¹⁸ A Federação das Associações de Moradores do Estado do Rio de Janeiro é uma entidade civil, sem fins lucrativos e sem caráter político partidário e religioso, fundada em 05/01/1978 e tem como principais objetivos: Congregar Associações de Moradores; Representar e defender os interesses de suas associações; Defender a melhoria da qualidade de vida; Defender os mutuários na luta por sua moradia; Preservar o patrimônio histórico, artístico e paisagístico; Estimular, promover e ajudar a criação de novas Associações; e Defender os interesses da coletividade do Estado do Rio de Janeiro (www.famerj.com.br).

de 10% do salário mínimo da época¹⁹. De acordo com o documento da Federação de Órgãos para Assistência Social e Educacional (FASE) de 1987, “Aconteceu na Justiça”, em novembro de 1982 eclodiu o problema com os moradores: a taxa de ocupação correspondia a aproximadamente 50% do salário mínimo vigente e, em julho de 1983, a surpresa maior quando do recebimento dos carnês de pagamento das prestações, essas foram reajustadas em 130,42%, algo em torno de 80% do salário mínimo da época.

Através de Acórdão do Tribunal Federal de Recursos, de 15.10.1986, referente à Apelação Cível nº 107.905, impetrada pelo advogado da FAMERJ em favor dos mutuários da Favela da Maré, o relator, Ministro Eduardo Ribeiro, considerou a CEHAB culpada e obrigou a companhia a cobrar o que tinha sido acordado à época da campanha publicitária (desencadeada em 1982, através dos governos Municipal e Estadual) em todos os jornais do Estado do Rio de Janeiro, bem como em folhetos e revistas distribuídas no conjunto de favelas da Maré.

A titulação de propriedades das áreas ocupadas por favelas é um importante instrumento de cidadania e de inclusão social. A titulação do domínio destas áreas confere a seus moradores maior segurança quanto à sua permanência no local e garantia de prestação regular de serviços públicos. Representa, ainda, a oportunidade de uma maior apropriação de valor econômico, seja no caso de alienação do imóvel ocupado ou na obtenção de crédito, uma vez que a propriedade pode ser utilizada como garantia real para contrair empréstimo (COMPANS, 2003, p 41).

Após a retirada dos moradores residentes nas palafitas, por volta de 1981/1982, e a alocação destes nas novas favelas surgidas naquele instante, Conjunto Esperança e Vila do João (ambas em 1982) e Vila do Pinheiro e Conjunto Pinheiros (1989), passa-se a um novo momento em relação àquelas famílias que continuaram em seu local de origem, a regularização fundiária de seus imóveis.

¹⁹ Em relação ao esquema de financiamento que rezava o Projeto, como era compatibilizar o valor das prestações com a renda dos moradores, tendo-se estipulado em 10% do salário mínimo a ser cobrado como mensalidade, a solução criada para resolver o impasse entre o preço cobrado e o custo das moradias, planejou-se a constituição de um fundo especial para o BNH com recursos a fundo perdido. Várias fontes são apontadas pelos técnicos do Governo como fornecedores de recursos para a formação de tal fundo, como o lucro e o Imposto de Renda do BNH, o Imposto de Renda das COHAB's e recursos antes destinados ao Fundo Nacional de Desenvolvimento Urbano. Estima-se que este montante, juntamente com as aplicações normais do BNH, seja suficiente para financiar a construção das habitações (OLIVEIRA et alii, 1983, p. 249).

Como dito anteriormente, os títulos foram concedidos a partir de junho de 1981, na favela do Morro do Timbáu, e isso se deu motivado pelo fato desta favela ser a única instalada em área seca, não pantanosa, evitando, desta forma, gastos desnecessários em aterramento da região. Desta maneira, o capital seria realocado em outra espécie de investimento, como por exemplo, a construção de habitações em alvenaria, bem como, serviços básicos, como afirma Vaz (1994, p. 5).

Além da regularização fundiária, o PROJETO RIO previa, também, a urbanização da região e, neste sentido, o Morro do Timbáu assistiu a um maior impacto no que tange à questão da aferição de títulos de propriedade. Isso remete ao fato de que por iniciativa dos próprios moradores, alguns serviços públicos já tinham sido conquistados, como água e energia elétrica, além da coleta de lixo que já era realizada pela Companhia Municipal de Limpeza Urbana (COMLURB).

A titulação vem sendo feita em etapas, em áreas constituídas por grupos de ruas, espalhadas pelas diversas favelas da Maré. A explicação para tal distribuição parcelada reside, segundo os técnicos do Banco, no andamento dos processos de aquisição dos terrenos aos seus proprietários originais. Na verdade, apesar de uma parte das favelas se localizar em terras criadas pelos moradores, outra se encontra situada em terrenos da propriedade privada ou pública. O Estado vem adquirindo estas terras, em processos geralmente morosos, e à medida que as transações se concluem, os terrenos são liberados para serem repassados aos moradores. Por serem geralmente órgãos públicos os proprietários dos terrenos, a sua aquisição se dá muitas vezes através de cessão ou de venda a preços simbólicos, irrisórios; algumas vezes, no entanto, o processo se faz pelas vias normais, a preço de mercado de área ocupada... A favela do Timbáu já foi inteiramente titulada, tendo seu terreno sido cedido pelo exército (OLIVEIRA et alii, 1983, p. 251)(grifo nosso).

Em relação ao programa de titulação das propriedades, de acordo com Valladares, até outubro de 1984, a Diretoria de Terras do BNH havia entregue 4.889 títulos provisórios, distribuídos da seguinte forma pelas seis favelas da Maré: Morro do Timbáu (707), Baixa do Sapateiro (737), Parque Maré (545), Parque Rubens Vaz (932), Parque União (1.367) e Nova Holanda (601) (VALLADARES, 1985, p. 88).

A questão da legalização dos Programas de Regularização Fundiária no país, baseados na legalização por títulos de propriedade individual plena, não têm sido totalmente bem-sucedidos, como afirmam Fernandes; Alfonsin (2003, p. 25). Na visão desses autores, esses programas não têm se prestado a garantir a permanência das comunidades nas áreas ocupadas, deixando, assim, de promover a desejada integração socioespacial.

Em relação à regularização fundiária associada a erradicação da pobreza esses mesmos autores afirma que:

para ser bem-sucedido, os programas de regularização precisam ser combinados e apoiados por um conjunto de processos e mecanismos de várias ordens: financeira, institucional, planejamento urbano, políticas de gênero, administração e gestão fundiária, sistemas de informação, outros instrumentos jurídicos, processos políticos e de mobilização social (FERNANDES; ALFONSIN, 2003, p. 26).

A seguir iremos apresentar um breve arcabouço jurídico no que tange ao desenvolvimento das atualizações das leis que discorrem a respeito da regularização fundiária no Brasil.

5 UMA BREVE HISTÓRIA DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA NO BRASIL

Antes de adentrarmos na discussão a respeito da regularização fundiária do caso proposto nesta monografia, convém debruçarmos nossa atenção à legislação brasileira no que tange à proposta desse capítulo.

Betânia de Moraes Alfonsin traça um quadro evolutivo bem sintetizado a respeito do regime fundiário brasileiro, dividido em quatro fases distintas, e mostrando aquilo que atualmente constitui-se, na visão da autora, em “um conjunto de leis válidas para todo o território do país” (1997, p. 36).

O primeiro momento a autora classifica como ‘regime sesmarial’ e que marcou a época do Brasil Colônia (1530/1822), com “o acesso à terra submetido a concessões da Coroa, sob condição de útil aproveitamento”. O segundo instante é batizado de ‘regime de posse’, onde esse tipo de sujeição da coisa imóvel sobreviveu, de forma jurídica, até a promulgação da célebre Lei de Terras nº 601, de 1850, tornando-se pioneiro na definição dos meios de acesso à terra, “a partir do qual se proibiu outro tipo de titulação das terras públicas que não o da compra, e se regularam as chamadas terras devolutas”. Já o terceiro instante é o do ‘usucapião²⁰’, e ocorre quando “a aquisição da terra pela posse prolongada era reconhecida no período anterior ao Código Civil de 1916 e se estendia a qualquer terra pública, às devolutas, ou somente às terras privadas”. O último momento seria o ‘negócio jurídico’ criado pelo art. 1º da Lei 601, de 1850 e pelo art. 135 do Decreto Lei 9760, de 1946 (atualmente revogado), onde “a compra do bem público era a forma permitida de acesso a esse tipo de bem imóvel”.

Desta forma, segundo a autora, o sistema da regularização fundiária resume-se quando:

O solo do qual a população retira o seu sustento, e sobre o qual ela exerce sua cidadania e o direito de morar, teve disciplina marcadamente pública, em especial a partir de 1850, embora com cunho inequivocamente garantidor da propriedade privada. Direta ou indiretamente, à regularização fundiária interessam as leis que, em âmbito nacional, disciplinam a propriedade da terra, as formas de sua titulação e posse, bem como os registros públicos que a identificam e protegem (ALFONSIN, 1997, p. 37).

²⁰ É uma das formas de aquisição da propriedade que consiste na aquisição de um direito real, pelo exercício da posse sobre um bem imóvel, com ânimo de dono, por um prazo determinado em lei (ALFONSIN 1997, p. 88).

Além das leis citadas anteriormente, considerando a regularização fundiária do ponto de vista mais amplo, não se pode excluir o Estatuto da Terra, as leis que regulam as desapropriações (3365/1941 e 4132/1962), a lei de parcelamento do solo urbano (6766/1979), as leis relacionadas com as licitações e contratos administrativos, as disposições legais relativas aos livros de registro do patrimônio público e, principalmente, a Constituição Federal, as constituições de cada estado da Federação, e as leis orgânicas de cada município, como ordenamentos jurídicos direta ou indiretamente ligados à disciplina do espaço imóvel (ALFONSIN, 1997, p. 38).

De acordo com Silva (2003, p. 25), a proposta do anteprojeto de 1977, base para a Lei de Desenvolvimento Urbano, foi divulgada através do Jornal da Tarde de 24/05/1977, no formato de seis capítulos, em um total de 58 artigos. No Capítulo 8, o título de “regularizações da ocupação dos terrenos urbanos”, não foi incluído no texto da íntegra do anteprojeto, pois havia divergência junto ao grupo técnico do Ministério do Interior e o objetivo, seria “propor medidas necessárias de aperfeiçoamento, simplificação e agilização dos instrumentos e procedimentos para efetivar a regularização fundiária” e, neste sentido, os debates incorriam, principalmente, quanto às áreas particulares ocupadas por favelas, onde a regularização fundiária poderá dispor de diversos mecanismos já existentes, como o usucapião, a desapropriação por interesse social, a negociação e as situações de perda de propriedade por abandono admitidos em lei social²¹ (SILVA, 2003, p. 33).

Em relação a Lei nº 6766²², de 1979, Alfonsin chama a atenção para a sua importância quando:

O esforço culminou com a Lei 6.766 de 1979, cujas disposições tentaram reunir a experiência legal, jurisprudencial e doutrinária acumulada até então sobre os efeitos de um tal mercado no espaço jurídico permitido por essa lei, estados e municípios têm aproveitado a competência que ela lhes conferiu para disciplinar o parcelamento do solo (1997, p. 58).

A preocupação em criar dispositivos legais para se obter uma legislação adequada à realidade urbana levou o governo federal a encaminhar o primeiro

²¹ Jornal da Tarde de 27/01/1982.

²² A mencionada Lei deu uma nova dimensão às relações civis, enfatizadas no Decreto-lei nº 58/37, deixando de olhar o ato de parcelar a terra como uma transação entre particulares, para enxergá-lo como um processo comprometido com o ordenamento do solo. Além disso, relacionou aspectos civis, urbanísticos, administrativos e penais, todos envolvendo o ato de parcelar a terra (FERNANDES e ALFONSIN 2003, p. 442).

Projeto de Lei (PL) do Poder Executivo dispendo sobre política urbana, o Projeto de Lei nº 775/83, que dispõe sobre os objetivos e a promoção do desenvolvimento urbano. Entre outras inovações, esse projeto caracterizava-se pela:

explicitação do preceito constitucional da função social da propriedade, adotando como pontos básicos: a) oportunidade de acesso à propriedade urbana e à moradia; b) justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes da urbanização; c) correção das distorções da valorização da propriedade urbana; d) regularização fundiária e urbanização específica de áreas ocupadas por população de baixa renda; e e) adequação do direito de construir às normas urbanísticas (MOTTA, 2001, p. 16).

De acordo com o Motta (MOTTA, 2001, p. 17), os principais objetivos desse Projeto de Lei eram:

- a) Melhoria da qualidade de vida nas cidades, a ser alcançada mediante a adequada distribuição espacial da população e das atividades econômicas;
- b) Integração e complementaridade das atividades urbanas e rurais e;
- c) Disponibilidade de equipamentos urbanos e comunitários.

O Projeto de Lei (PL 775/83) teve origem no Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano, vinculado ao então Ministério do Interior, e, ao longo dos anos, continuou sendo referência nos debates que se seguiram sobre a regulamentação do Capítulo da Política Urbana.

As atribuições outorgadas pela Constituição Federal de 1988 no âmbito do desenvolvimento urbano implicaram maior flexibilidade da ação executiva e legislativa quando comparadas com aquelas da Constituição vigente até esse momento.

Em 1988 é promulgada a Constituição Federal e o Capítulo II, da Política Urbana (artigos 182 e 183), integrando o Título VII (Ordem Econômica e Financeira), representa o mais significativo ordenamento constitucional sobre desenvolvimento urbano. Nesta Constituição Federal é elaborado um importante instrumento de política urbana, o usucapião, que é visto da seguinte forma pelo Estatuto da Cidade:

O Usucapião Especial Urbano passou a ser importante instrumento de acesso à terra pela população de mais baixa renda. É peculiaridade do usucapião transformar a posse em propriedade, sem ônus para o Poder Público e sem intermediação do Executivo ou Legislativo, tornando o acesso à terra urbana um processo de justiça social (ESTATUTO DA CIDADE, 2011, p. 20).

Em 1989 surge o PL 2.191, de autoria do deputado Raul Ferraz, que foi o primeiro projeto de lei sobre a promoção do desenvolvimento urbano apresentado

após a promulgação da Constituição Federal de 1988. O PL 2.191/89 constitui o Substitutivo apresentado pelo deputado ao PL 775/83. Uma das principais inovações apresentada por esse Projeto de Lei foi a criação do instituto da usucapião especial de imóvel urbano e, de acordo com o Estatuto da Cidade:

Em razão do qual todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, detiver a posse, sem oposição, por três anos ininterruptos entre presentes ou cinco anos entre ausentes, de área urbana contínua, não excedente a 125 metros quadrados, utilizando-a para moradia própria ou de sua família, não importando a precariedade da edificação, adquirir-lhe-á o domínio. Associação condominial de moradores, representada pelo síndico, poderá promover em juízo a ação de usucapião especial coletivo de imóvel urbano (2001, p. 21).

Em 1990 surge o Projeto de Lei 5.788, conhecido como Estatuto da Cidade, que estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. O Estatuto da Cidade é a lei federal brasileira nº 10.257, de 10/07/2001, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. De especial esse PL introduz:

O imposto predial territorial urbano, a contribuição de melhoria, o parcelamento e edificação compulsórios, o direito de preempção, o direito de construir, o direito de superfície e de usucapião especial foram os instrumentos melhor elaborados no âmbito do projeto (BRASIL, 2001).

Em 1990 é elaborada a Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro em seu Capítulo V (Do Patrimônio Municipal), Seção II – Dos Bens Imóveis, o art. 237 trata, assim dos imóveis de baixa renda para a regularização fundiária:

Os bens imóveis do Município não podem ser objeto de doação nem de utilização gratuita por terceiros, salvo, mediante autorização do Prefeito, no caso de imóveis destinados ao assentamento de população de baixa renda para fins de regularização fundiária, ou se o beneficiário for pessoa jurídica de direito público interno ou entidade componente de sua administração indireta ou fundacional. Alteração dada pela Emenda à Lei Orgânica n.º 13, de 2002 - Vigência: 05/07/2002 (RIO DE JANEIRO, 2010).

Já o Capítulo VI da Lei Orgânica, que trata à respeito da Política Urbana, em seu art. 429, da Seção II – Do Desenvolvimento Urbano, da Subseção I – Dos Preceitos e Instrumentos – cita nos incisos VI e VII sobre a política de desenvolvimento urbano que respeitará o seguinte preceito:

VI – urbanização, regularização fundiária e titulação das áreas faveladas e de baixa renda, sem remoção dos moradores, salvo quando as condições físicas da área ocupada imponham risco de vida aos seus habitantes, hipótese em que serão seguidas as seguintes regras: a) laudo técnico do órgão responsável; b) participação da comunidade interessada e das entidades representativas na análise e definição das soluções; c) assentamento em localidades próximas dos locais da moradia ou do trabalho, se necessário o remanejamento; VII – regularização de loteamentos irregulares abandonados, não titulados e clandestinos em áreas de baixa renda, através da urbanização e titulação, sem prejuízo das ações cabíveis contra o loteador (RIO DE JANEIRO, 2010).

A participação do Governo Municipal, no que tange à regularização fundiária, se dará da seguinte forma, de acordo com o art. 438 da Lei Orgânica:

Nos processos de regularização fundiária, o Município proporcionará à população de baixa renda assistência jurídica através de órgão próprio ou de convênio com entidades reconhecidas pela comunidade que já tenham experiência na prestação desse serviço (RIO DE JANEIRO, 2010).

De acordo com o Capítulo III da Lei Federal nº 11.977, de 07/07/2009, a Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos, é assim definida:

consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado (BRASIL, 2009).

Conforme a cartilha elaborada pelo Ministério das Cidades (2010, p. 11), os assentamentos apresentam normalmente dois tipos de irregularidade fundiária: irregularidade dominial, quando o possuidor ocupa uma terra pública ou privada, sem qualquer título que lhe dê garantia jurídica sobre essa posse; e, urbanística e ambiental, quando o parcelamento não está de acordo com a legislação urbanística e ambiental e não foi devidamente licenciado.

A efetiva integração à cidade requer o enfrentamento de todas essas questões, por isso a regularização envolve um conjunto de medidas. Além disso, quando se trata de assentamentos de população de baixa renda, são necessárias também medidas sociais, de forma a buscar a inserção plena das pessoas à cidade.

A irregularidade fundiária não se restringe aos assentamentos populares, existindo também bairros e loteamentos formados por famílias de média e alta renda que se encontram fora das leis. No caso dos assentamentos populares, os moradores foram obrigados a viver num bairro irregular por falta de alternativa legal de moradia. Nos demais, houve a opção por construir suas casas nos loteamentos e condomínios irregulares, apesar de terem condições financeiras para adquirir uma residência legalizada.

Para que se tenha um ordenamento legal que compreenda toda a cidade, é necessário regularizar esses dois tipos de situação, mas as condições e instrumentos devem ser diferenciados. Assim, a Lei Federal nº 11.977/2009 definiu dois tipos básicos de regularização fundiária para dar conta dessas situações:

- ✓ regularização fundiária de interesse social: aplicável a assentamentos irregulares ocupados predominantemente por população de baixa renda em que a garantia do direito constitucional à moradia justifica que se apliquem instrumentos, procedimentos e requisitos técnicos especiais; e
- ✓ regularização fundiária de interesse específico: aplicável a assentamentos irregulares não enquadrados como de interesse social. Nesses assentamentos não se podem utilizar as condições especiais desenhadas para a regularização fundiária de interesse social (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2010, p. 12).

A regularização fundiária é um processo realizado coletivamente, que depende da participação e da atuação articulada de diversos atores, em momentos e com papéis específicos, de acordo com as características da área e com as condições existentes para a regularização. De acordo com a Lei, os seguintes atores têm legitimidade para promover regularização fundiária: a União, os estados, o Distrito Federal e os municípios; a população moradora dos assentamentos informais, de maneira individual ou em grupo; cooperativas habitacionais, associações de moradores, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público; e entidades civis constituídas com a finalidade de promover atividades ligadas desenvolvimento urbano ou à regularização fundiária (2010, p. 12).

Na visão de Alfonsin, a regularização fundiária define-se como:

um processo conduzido em parceria pelo poder Público e população beneficiária, envolvendo as dimensões jurídica, física e social de uma intervenção que prioritariamente objetiva legalizar a permanência de moradores de áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de moradia e acessoriamente promove melhorias no ambiente urbano e na qualidade de vida do assentamento bem como incentiva o pleno exercício da cidadania pela comunidade-sujeito do projeto (ALFONSIN, 1997, p. 24).

O direito à moradia²³ e o direito às cidades sustentáveis são os fundamentos para a promoção de uma política urbana que priorize a urbanização e a legalização dos assentamentos precários, visando a melhorar as condições de vida, tanto no

²³ A moradia adequada foi reconhecida como direito humano em 1948, com a Declaração Universal dos Direitos Humanos, tornando-se um direito humano universal, aceito e aplicável em todas as partes do mundo como um dos direitos fundamentais para a vida humana. O direito à moradia integra o direito a um padrão de vida adequado. Não se resume a apenas um teto e quatro paredes, mas ao direito de toda pessoa ter acesso a um lar e a uma comunidade seguros para viver em paz, dignidade e saúde física e mental. A moradia adequada deve incluir: segurança da posse, disponibilidade de serviços, custo acessível, habitabilidade, a não discriminação e priorização de grupos vulneráveis, a localização adequada e adequação cultural (http://direitoamoradia.org/?page_id=46&lang=pt).

aspecto da moradia como no aspecto ambiental, tendo como meta um programa de titulação das propriedades, a fim de legalizar a permanência de populações moradoras de áreas urbanas ocupadas em desconformidade com a lei, integrando essas populações ao espaço urbano, de modo a aumentar sua qualidade de vida e resgatar sua cidadania.

Nesse contexto, o Brasil instituiu a usucapião urbana²⁴ e a concessão de uso especial para fins de moradia como instrumentos jurídicos capazes de mediar os conflitos fundiários em crescente evolução na sociedade urbana brasileira, legalizando, cada um à sua forma, os assentamentos irregulares.

A legislação do Estado do Rio de Janeiro é uma das mais completas do país, quanto à incorporação dos instrumentos jurídicos que apontam para a reforma urbana. Ao serem aplicados, tais instrumentos poderiam viabilizar um amplo processo de regularização fundiária, garantindo a propriedade da terra aos cidadãos que construíram suas habitações nas áreas em questão (ALFONSIN, 1997, p. 223).

As políticas de regularização fundiária das favelas alicerçou-se como política urbana no país, a partir do início da década de 1980. Em se tratando do exemplo aqui pesquisado, o PROJETO RIO, a regularização fundiária baseou-se em regularizar a posse dos habitantes e promover a urbanização do local sem, com isto, recorrer à remoção da população para outras localidades distantes, como bem aponta Gonçalves (2009, p. 238) e, neste sentido, pode-se afirmar que a legalização da moradia por parte da população, garante, de fato,

direitos sociopolíticos às populações das favelas que adquirem recursos jurídicos indispensáveis para enfrentar os diferentes conflitos de ordem fundiária/imobiliária, seja entre vizinhos, seja ante os pretensos proprietários dos terrenos ocupados pela favela, ou mesmo ante as autoridades públicas. A regularização fundiária pode, por sua vez, desempenhar um importante papel na planificação urbana, por meio da imposição de regras urbanísticas às construções e ao uso do solo nas favelas. Dependendo da natureza do título outorgado aos habitantes, ela pode até mesmo contribuir ativamente para a gestão do fundiário, limitando tanto a excessiva valorização do solo quanto o aumento da exclusão espacial no interior das metrópoles (GONÇALVES, 2009, p. 239).

Boaventura de Sousa Santos, português, sociólogo do direito, caracterizava a favela por suas particularidades 'invisíveis', isto é, pela ocupação ilegal da terra. Não

²⁴ Conforme a Lei nº 10.257/2001 de 10/07/2001, aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

obstante e como indicavam alguns estudos dessa época, é exatamente essa característica de área de invasão a que, mais do que qualquer outra, serve para marcar a especificidade da favela no contexto urbano. Em comparação com os demais tipos de habitação, onde semelhantemente a questão da propriedade da terra é erigida, mas se dilui no rol das diversas características da favela, o que tais estudos trazem de novo é que a tratam como elemento privilegiado, quando não único, na tentativa de conceituação de favela.

A meu ver, a ênfase no status legal se deve a duas razões. Por um lado, esse denominador comum é o que identifica a favela como um problema 'especial', o que distingue de muitas outras áreas residenciais de populações de baixa renda como as vilas operárias, os parques proletários ou os subúrbios, semelhantes, em muitos outros aspectos, às áreas de invasão. Por outro, não me parece que as áreas de invasão tenham muita coisa em comum, além do status legal (Oliveira et alii, 1983, p. 6).

Boaventura aponta para a necessidade de se pensar a favela, dentro de uma perspectiva mais ampla e capaz de dar conta não apenas de sua diferenciação interna, mas, concomitantemente, de sua mudança no tempo. Afirma ainda que a própria existência da favela desafia um princípio básico do sistema legal: o respeito pela propriedade, neste caso, não importando que o proprietário seja uma pessoa física, jurídica ou o Estado, como afirma Oliveira et alii (1983, p. 7).

Neste caso, surge uma contradição, apontada por Oliveira et alii (1983, p. 7), “na medida em que do ponto de vista legal – e para todos os propósitos legais – as favelas não existem, mesmo quando se multiplicam e passam a abrigar parcelas significativas da população”.

Daí resulta também o caráter ambíguo da ação estatal, que o autor (Boaventura de Sousa Santos) exemplifica no caso do Rio de Janeiro através da própria legislação referente à posse da terra, às atividades comerciais e à vida associativa nas favelas. Assim se por um lado é possível perceber no conjunto dessas medidas o propósito de controlar a população favelada e de impedir o seu crescimento, por outro, é evidente que, ao acenar com a possibilidade de urbanização, conceder licenças para o exercício de atividades econômicas e institucionalizar as associações de moradores, o Estado estava, ao mesmo tempo, reconhecendo a existência de fato das favelas e, em certa medida, favorecendo a sua expansão (1983, p. 8).

Ainda segundo Boaventura, essa “duplicidade da ação do Estado não refletiria senão a incapacidade do sistema legal de absorver o problema da favela e, conseqüentemente, de resolvê-lo.” Oliveira afirma que, uma vez que a intervenção legal atinge apenas o lado superficial ou aparente do problema – ou seja, visa

basicamente a atenuar a tensão social por ele envolvida – pode, no máximo e se bem sucedida, reduzir a sua visibilidade social ou mantê-lo sob controle (1983, p. 8).

Em um estudo sociológico sobre as estruturas jurídicas internas de uma favela do Rio de Janeiro no verão de 1970²⁵, Boaventura de Sousa Santos aborda o ‘direito de Pasárgada’, que na visão desse autor seria:

Um direito paralelo não oficial, cobrindo uma interação jurídica muito intensa à margem do sistema jurídico estatal (o direito do asfalto, como lhe chamam os moradores das favelas, por ser o direito que vigora apenas nas zonas urbanizadas e, portanto, com pavimentos asfaltados. Obviamente o direito de Pasárgada é apenas válido no seio da comunidade e a sua estrutura normativa assenta na inversão da norma básica (grundnorm) da propriedade, através da qual o estatuto jurídico da terra de Pasárgada é conseqüentemente invertido: a ocupação ilegal (segundo o direito do asfalto) transforma-se em posse e propriedades legais (segundo o direito de Pasárgada). Efectuada esta inversão, as normas que regem a propriedade no direito do asfalto podem ser selectivamente incorporadas no direito de Pasárgada e aplicadas na comunidade (1988, p. 14).

Em relação à titulação definitiva da propriedade, vários moradores das favelas da Maré, acostumados que estão a viver em estado de permanente tensão e ansiedade, não se sentiam totalmente seguros a respeito da estabilidade no local de moradia e não tinham certeza alguma sobre os seus direitos enquanto proprietários.

Desta forma, a regularização da propriedade nessas favelas a um valor que não cobre de forma alguma o preço real do terreno, representa, na visão de Oliveira et alii (1983, p. 266), “Uma política tão inédita do Estado, tão diferente de qualquer prática anterior, que assume entre os beneficiados um carácter quase que de coisa mágica, boa demais pra ser verdade”.

Em se tratando das práticas jurídicas em favelas no Brasil, Magalhães e Gonçalves (2011, p. 154) consideram que as favelas são um dos espaços sociais onde desenvolve-se “uma peculiar prática jurídica e onde nasceram instituições jurídicas, ambas de grande relevância para os estudos sociojurídicos, especialmente para aqueles orientados pela perspectiva do pluralismo jurídico”.

²⁵Este estudo, que foi realizado na favela do Jacarezinho, na zona norte da Cidade do Rio de Janeiro, constituiu uma tese de doutoramento apresentada na Universidade de Yale (U.S.A.) em 1973 e intitulada *Law against Law: Legal Reasoning in Pasargada Law*. Foi publicado pelo Centro Inter-cultural Documentacion de Cuernavaca (México) em 1974. Uma versão bastante reduzida e revista foi publicada sob o título “The Law of the Oppressed: The Construction and Reproduction of Legality in Pasargada” na *Law and Society Review*, vol. 12 (1974), pp. 5 -126.

Em relação à ilegalidade da favela, Magalhães (2010, p. 51) esclarece que a mesma “decorre da falta de título legal de propriedade do terreno, a ilegalidade da ocupação, e da violação das disposições legais – nacionais e municipais –, sobre parcelamento e edificação em áreas urbanas” e, a partir desse viés, iremos abordar a experiência do caso em particular estudado aplicado à regularização da titulação de propriedades.

Em relação à fragilidade jurídica do acesso ao solo nas favelas e a insegurança fundiária nas mesmas, Gonçalves afirma que:

A precariedade jurídica do acesso ao solo nas favelas sempre serviu como justificativa não somente para as expulsões arbitrárias, mas também para a ausência de serviços públicos adequados nesses espaços. A insegurança fundiária também limitou o investimento dos moradores em suas casas e em seus bairros. A regularização fundiária se manifesta, assim, como um elemento imprescindível para se materializar o direito à moradia, integrando, aliás, esse direito específico ao leque de direitos que constitui o direito à cidade (GONÇALVES, 2009, p. 239).

6 CONCLUSÃO

O PROJETO RIO nasceu da promessa do então eleito Presidente da República, João Baptista de Oliveira Figueiredo, de redemocratização política brasileira, quando em 1979 ele sanciona a lei de anistia política e a lei orgânica dos partidos políticos que substituiu o bipartidarismo pelo pluripartidarismo, como aponta Valladares (1985, p. 63). Esta mesma autora afirma que, em 1980, foram restauradas as eleições diretas para os governos estaduais, e essas mudanças foram anunciadas como cumprimento da promessa inicial da volta ao regime democrático (1985, p. 64).

Desta forma nasce o PROMORAR, que pretendia garantir a permanência do poder do atual presidente e, conseqüentemente, do seu partido político, a Aliança Renovadora Nacional (ARENA), e neste sentido, a Presidência da República sensibilizaria segmentos significativos das elites sociais sendo necessário, também, articular as bases populares através de medidas de caráter social que tivessem impacto nesses setores da população. A medida emergencial seria a implantação de um programa que visasse o atendimento às demandas da casa própria e à humanização do espaço ocupado pelas famílias de baixa renda, o PROJETO RIO (1985, p. 64).

Uma das principais características das ocupações em favelas é a insegurança jurídica dos ocupantes em razão da possibilidade de conflito fundiário, e a ameaça concreta de expulsão com base em ações judiciais de reintegração de posse, além de medidas administrativas de remoção, realizadas por Calos Lacerda. Outra característica desta ocupação é a existência de um parcelamento, uso e ocupação do solo informal que, em geral, não se enquadra nas normas das legislações de uso e ocupação do solo, nem nas da legislação ambiental, como apresentadas em alguns casos (COSTA; BUENO, 2002, p. 70).

A existência de ocupações irregulares e favelas situadas em propriedades particulares e públicas têm gerado uma tensão constante, pois muitas vezes resultam em despejos violentos e, principalmente, na violação do direito à moradia, com derrubada de casas e perda dos utensílios e bens móveis dos ocupantes.

Neste sentido, a regularização fundiária deve ser compreendida não somente como um meio de anular o status fundiário ilegal dos espaços segregados, neste caso a Favela da Maré, mas sobretudo como um meio de garantir a inclusão socioespacial dos moradores desses espaços no tecido urbano da cidade. No que concerne a integração da favela ao tecido urbano da urbe, através da regularização fundiária, ela não é solução de todos os problemas desses espaços segregados, mas deve impulsionar uma nova presença dos poderes públicos nesses lugares, a fim de ver perpetuar a idéia de que favela é cidade, e cidade é favela.

No que diz respeito à dimensão da legalização fundiária, como bem aponta Edésio Fernandes, a regularização deve ter por objetivo não apenas o reconhecimento da segurança individual da posse para os ocupantes, mas principalmente o objetivo da integração socioespacial dos assentamentos informais.

Como salientamos anteriormente, no que se refere a área consolidada da Maré, constituída por suas seis favelas a época do PROJETO RIO, a partir de 1981 começaram a ser entregues os títulos de propriedades da terra para os moradores e, até 1984, no fim do programa, ainda não tinha sido efetivado essa titulação de modo completo.

Destacamos, anteriormente, que para ser implementado o processo da regularização fundiária na Favela da Maré, o Banco Nacional de Habitação tornou-se proprietário de terras na Maré, através tanto do Governo Federal via contrato de cessão como do Banco Central do Brasil via contrato de promessa de compra e venda.

Vimos ainda que esse processo de regularização fundiária na Maré foi implementado de forma incompleta, pois apenas parte inexpressiva da população obteve, não só o contrato de promessa de compra e venda, bem como a escritura definitiva de compra e venda, como foi bastante discutido no exemplo escolhido como caso em particular para este estudo, o imóvel do Sr. Edésio.

Como tentativa de conclusão desta monografia podemos afirmar que o objetivo proposto no início foi alcançado no que tange à regularização do imóvel utilizado como estudo do caso em particular. Afirma-se ainda que o imóvel escolhido para esta pesquisa é considerado legal do ponto de vista da legislação brasileira em vigor à época do processo.

7 REFERÊNCIAS

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

ALVARES, Pérsio Brasil. **Regularização Fundiária no Registro de Imóveis**. Curso de Regularização Fundiária de Linhares (ES). Gestor no Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre. Escola Superior de Direito Municipal. Porto Alegre, 2012. Disponível em: www.esdm.com.br%2Finclude%255CdownloadSA.asp%3Ffile%3Ddownloads%255Carquivo3_592012180848.pdf&ei=ha4sUY_fBo2E9QTekoCwCw&usg=AFQjCNGImk_vLp7YboUvVtkD56Bt-Wb1KwA&sig2=bLiv-gCp19huvJaoHcFYcQ Acesso em 26/02/2013.

BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO. **Programas do BNH**. Departamento de Planejamento e Análise de Custo. 5. ed. Rio de Janeiro. Dez/1982.

BRASIL. Diário Oficial da União. 28-06-1979. Seção I – Parte I, p. 9115. Brasília. 1979.

BRASIL. **Lei Federal 10.257**. 10-07-2001. Seção V. Da Usucapião Especial de Imóvel Urbano. Artigo 9º. Brasília, DF. 2001.

BRASIL. **Lei Federal 11.977**. 07-07-2009. Capítulo III. Da Regularização Fundiária de Assentamentos Urbanos. Seção I. Das Disposições Preliminares. Art. nº 46. Brasília, DF. 2009.

CAVALLAZZI, Rosângela Lunardelli. **A Plasticidade na Teoria Contratual**. Tese de Doutorado. Curso de Pós-Graduação em Ciências Jurídicas. Faculdade de Direito. Rio de Janeiro. UFRJ. 1993.

CENTRO DE ESTUDOS E AÇÕES SOLIDÁRIAS DA MARÉ. **Histórias da maré em capítulos**. Disponível em: <http://www.ceasm.org.br/historiadamare> Acesso em: 17/07/2005.

Quem somos?
Quantos Somos? O que fazemos? A Maré em Dados: censo 2000. Disponível em: <http://www.ceasm.org.br> Acesso em 17/08/2005.

COMPANS, Rose. A Regularização Fundiária de Favelas no Estado do Rio de Janeiro. **Revista Rio de Janeiro**, n. 9, jan/abril de 2003. Disponível em: http://www.forumrio.uerj.br/documentos/revista_9/009_041.pdf Acesso em 21/10/2012.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Trajetórias Geográficas**. Tese de Doutorado. UFRJ/IGEO-PPGG. 1999.

COSTA, Fernanda Carolina Vieira da; BUENO, Laura Machado de Mello. Ocupações e Favelas. Regularização de Terra e da Moradia: O Que é e Como Implementar. In: ALFONSIN, Betânia de Moraes (Coord.). **Instituto Polis**. São Paulo. Ago/out. 2002. Disponível em: <http://www.polis.org.br/uploads/949/949.pdf> Acesso em 23/10/2012.

FEDERAÇÃO DE ÓRGÃOS PARA ASSISTÊNCIA SOCIAL E EDUCACIONAL. **Apoio Jurídico e Popular**: aconteceu na Justiça. Rio de Janeiro. 1987.

FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia. **A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano**. Editora Del Rey. Belo Horizonte. 2003.

_____. A Questão da Legalização Fundiária. In: **REGULARIZAÇÃO** de Terra e da Moradia: o que é e como implementar. Instituto Polis. São Paulo. 2002.

FIGUEIREDO entrega os terrenos aos favelados do Projeto Rio. **O Estado de São Paulo**, São Paulo, 11 junho 1981, p. 26. São Paulo. Disponível em: <<http://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/19810611-32590-nac-0026-999-26-not>> Acesso em: 10/02/2013.

FUNDAÇÃO PARA O DESENVOLVIMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DO RIO DE JANEIRO. **Projeto Rio**: termos de referência para concepção do Plano Geral de Ocupação e Elaboração de Projetos Básicos. Fundrem. Rio de Janeiro. nov. 1979.

GOVERNO constrói casas para acabar com favelas. **Jornal o Estado de São Paulo**, São Paulo, 05 julho 1980, p. 17. São Paulo. Disponível em: <<http://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/19800705-32303-nac-0017-999-17-not/>> Acesso em: 06/02/2013.

GONÇALVES, Rafael Soares. Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial. **Estudos Avançados**. USP. v. 66. 2009.

INSTITUTO DE TERRAS E CARTOGRAFIAS DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. **Titulação Social**. Diretoria de Regularização Fundiária. [s.d]. Disponível em: http://www.iterj.rj.gov.br/zip/Titulacao_Social.pdf Acesso em: 26.02.2013.

LEITÃO, Geronimo Emilio Almeida. Dos Barracos de Madeira aos Prédios de Quitinetes. **Revista MEMO online**. Niterói, v. 6, 2010.

MAGALHÃES, Alex Ferreira. **O Direito da Favela no Contexto Pós-Programa Favela-Bairro**: uma recolocação do debate a respeito do direito de Pasárgada. Tese de Doutorado. Rio de Janeiro. IPPUR/UFRJ. 2010. Disponível em: http://200.141.78.79/dlstatic/10112/1806097/DLFE-237574.pdf/Alex_MagaalhaesDMH.pdf Acesso em 23/10/2012.

MAGALHÃES, Alex Ferreira; GONÇALVES, Rafael Soares. Regulação jurídico-urbanística das favelas cariocas: entre a “Liberdade” do Direito de Pasárgada e o “Congelamento” do Direito Estatal. In: DESAFIOS da Constituição: democracia e Estado no Século XXI. Editora UFRJ. Rio de Janeiro. 2011.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Regularização Fundiária Urbana**: como aplicar a Lei Federal nº 11.977/2009. Cartilha de Orientação para a Regularização Fundiária Urbana. Secretaria Nacional de Habitação e Secretaria Nacional de Programas Urbanos. Brasília. 2010. Disponível em: <http://www.agenda21comperj.com.br/sites/localhost/files/Cartilha%20de%20Regularizacao%20Fundiarria-2.pdf> Acesso em 10/03/2013.

MOTTA, Diana Meirelles da. Propostas de Legislação Federal Sobre Política Urbana e o Desafio da Gestão das Cidades. In: ESTATUTO da cidade: Fundação Prefeito Faria Lima. São Paulo: Centro de Estudos e Pesquisas de Administração Municipal, 2001.

MUSEU DA MARÉ. **Arquivo Orosina Vieira**. Disponível em: http://www.museudamare.org.br/joomla/index.php?option=com_content&view=article&id=175&Itemid=86 Acesso em 15/01/2013.

NÓBREGA JÚNIOR, Edson Diniz; BELFORT, Marcelo; RIBEIRO, Paula. **Memória e Identidade dos Moradores de Nova Holanda**: redes da Maré. Núcleo de Memória e Identidade da Maré. Rio de Janeiro. 2012.

OLIVEIRA, Jane Souto de (et al.). **Favelas do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: DEISO/SUEGE/DT/IBGE, 1983. Versão preliminar.

O QUE é direito à moradia. Disponível em:

http://direitoamoradia.org/?page_id=46&lang=pt Acesso em 22/10/2012.

POGGIESE, Héctor Atilio. Projeto Rio: Análise de Uma Experiência de Planejamento Participativo. Fundação Getúlio Vargas. Escola Brasileira de Administração Pública. **Cadernos EBAP** nº 7 SG/RS/044/81. 1981. Trabalho apresentado no XIII Congresso da Sociedade Interamericana de Planejamento (SIAP). 26 a 31/10/1980. Caracas/Venezuela.

RIO DE JANEIRO. **Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro**. Texto atualizado até a Emenda n.º 20/2009. Capítulo V (Do Patrimônio Municipal), Seção II – Dos Bens Imóveis, o art. 237. Edição comemorativa dos 25 anos da criação da Procuradoria-Geral do Município do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, RJ. 2010.

ROLNIK, Raquel... [et al.]. **Regularização Fundiária Sustentável: conceitos e diretrizes**. Brasília: Ministério das Cidades; Secretaria Nacional de Programas Urbanos, 2007.

SANTOS, Rogério Pereira dos. **Complexo da Maré: Múltiplas Territorialidades Locais em Movimento**. Monografia de Graduação. Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro. 2005.

_____. **Políticas Públicas em Espaços Residenciais Segregados na Cidade do Rio de Janeiro: o complexo da Maré**. Monografia de Pós Graduação Lato Sensu. Instituto de Geografia da Universidade Estadual do Rio de Janeiro. UERJ. Rio de Janeiro. 2009.

SANTOS, Boaventura de Sousa. **O Discurso e o Poder: ensaio sobre a sociologia da retórica jurídica**. Sergio Antonio Fabris Editor. Porto Alegre. 1988.

SILVA, Sandra Monarcha Souza e. **Espaço e Favela: o projeto Rio e a favela da Maré**. Dissertação de Mestrado. IPPUR/UFRJ. Rio de Janeiro. 1984.

SILVA, Éder Roberto da. **O Movimento Nacional pela Reforma Urbana e o Processo de Democratização do Planejamento Urbano no Brasil**. Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana. São Carlos. 2003.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do Desenvolvimento Urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand. 2003.

STEINERT, Cristina Maria Sobral. **Projeto Rio**: uma estratégia para um projeto urbano integrado. Dissertação de Mestrado. IPPUR/UFRJ. Rio de Janeiro. 1983.

UFRJ aceita sugestões para seu estudo sobre o Projeto Rio. **Jornal do Brasil**. Rio de Janeiro, 22 de junho de 1979. p. 15. Rio. Disponível em: <
<http://news.google.com/newspapers?nid=0qX8s2k1IRwC&dat=19790622&printsec=frontpage&hl=pt-BR>> Acesso em 25 maio 2013.

VALLA, Victor Vicente (Org). **Educação e Favela**: Políticas para as favelas do Rio de Janeiro 1940/1985. Editora Vozes e Abrasco. Petrópolis. 1996.

VALLADARES, Licia do Prado. **Propostas Alternativas de Intervenção em Favela**: o caso do Rio de Janeiro – Relatório Parcial. Convênio IDRC/IUPERJ, Projeto 3-P-84-0014. IUPERJ. Rio de Janeiro. 1985.

VASCONCELOS, João Agripino Maio de. **Regularização Fundiária em Programas de Recuperação de Favelas e Outros Aglomerados de Sub-Habitações**. Trabalho apresentado no II Encontro Nacional de Advogados dos Agentes do PLANHAP. João Pessoa, Paraíba. de 12 a 14.03.1980. BNH. Rio de Janeiro. 1980.

VAZ, Lílian Fessler. **História dos Bairros da Maré**: história, espaço e vida cotidiana nos Bairros da Maré. SR-5/CNPQ/UFRJ. Rio de Janeiro. 1994.

Anexo A: Recibo de Compra do Barraco

R E C I B O

-VALOR RC\$ - 300,00-

Eu, infra assinado, WILSON LUCINDO, Brasileiro, Viuvo, Residente e domiciliado na Rua dos Oliveiras (Beço São Bento, nº DRF 1036-Favela da Baixa de Sapateiros, declare para as devidos fins, que recebi de Senhor EDESIO PEREIRA DOS SANTOS, Brasileiro, Casado, Residente e domiciliado na Cidade de Penedo-Estado de Alagoas, a importância de RC\$-300,00 (Trezentos Cruzeiros Novos), correspondente a venda de UM BARRACO de minha inteira propriedade, totalmente construído em tábuas, de um só pavimento, possuindo água ligada e luz elétrica instalada, estando localizada em zona de mangue (Aterrada) e tendo as seguintes comodidades: uma sala e um quarto, cozinha e banheiro.

Declare para o conhecimento de quem interessar, não haver obstáculos que me impossibilitem de realizar presente transação, assumindo eu, perante a quem de direito inteira responsabilidade se porventura ocorrer problemas sobre esta transação, sendo respeitadas as condições acima estabelecidas.

Estado da Guanabara, 23 de Março de 1969

Wilson Lucindo
Wilson Lucindo-Vendedor

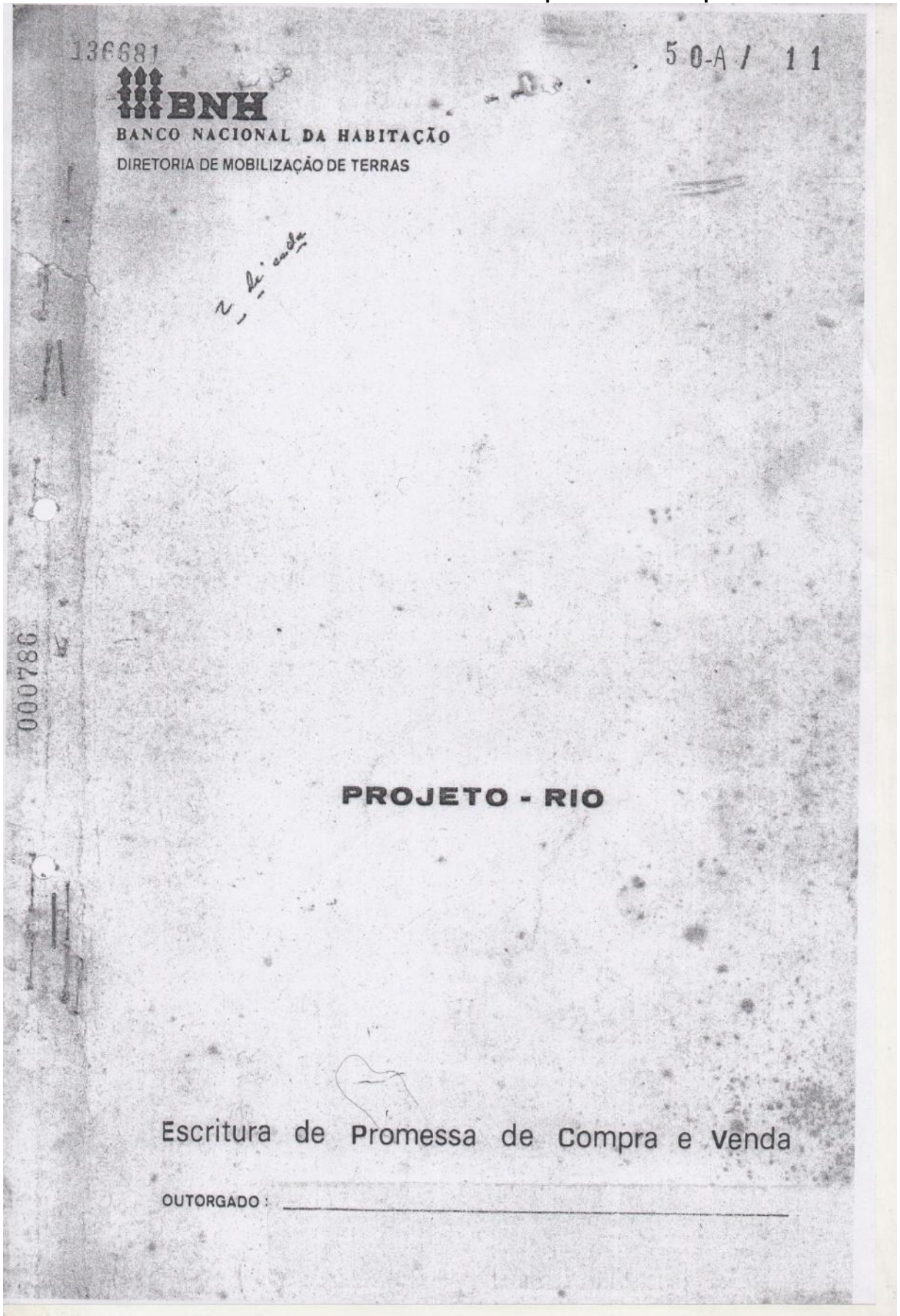
Edésio Pereira dos Santos
Edésio Pereira dos Santos
-Comprador-

1ª Testemunha

2ª Testemunha

Fonte: Arquivo pessoal.

Anexo B: Escritura de Promessa de Compra e Venda – Capa



Anexo B: Escritura de Promessa de Compra e Venda – Pág. 01

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, que entre si celebram o BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO, como PROMITENTE VENDEADOR,

EDESIO PEREIRA DOS SANTOS
como PROMITENTE COMPRADOR,

JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
COMARCA DA CAPITAL
6.º Ofício do Registro de Imóveis
Protocolado sob o n.º 136681
Livro 0.º 1 N.º 181V Em 22/04/88

O BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - BNH, empresa pública federal, instituída nos termos da Lei nº 5.762, de 14 de dezembro de 1971, modificada pela Lei nº 6.245, de 02 de outubro de 1975, inscrito no CGC-MF sob o nº 33.633.686/001-07, com sede em Brasília-DF, funcionando também na cidade do Rio de Janeiro-RJ, na Avenida República do Chile nº 230, de acordo com a decisão tomada pela sua Diretoria na 902ª Reunião Ordinária, realizada em 02 de fevereiro de 1983, devidamente homologada pelo seu Conselho de Administração, na 41ª Reunião Ordinária, realizada em 02 de março de 1983, como PROMITENTE VENDEADOR, neste ato representado na forma de seus Estatutos por seus diretores ao fim assinados, daqui para frente designado simplesmente BNH, e, como PROMITENTE COMPRADOR,

EDESIO PEREIRA DOS SANTOS, brasileiro, casado, despachante, CPF-MF 545195867-04
Cart. Ident. 2.215.763 - IFP, emitida em 07.07.67, residente no Beco São Bento,
N. 8 - B. Sapateiro - Bonsucesso - RJ.-

celebram o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA — O BNH é senhor e legítimo possuidor da parte plena e parte útil de um imóvel situado nesta cidade do Rio de Janeiro, na Rua Nova Jerusalém, s/nº, no local denominado "Baixa do Sapateiro", com área aproximada de 74.542,00 m² (setenta e quatro mil, quinhentos e quarenta e dois metros quadrados), adquirido do IAPAS — Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social, na forma do Contrato Particular de Compra e Venda lavrado em 06 de janeiro de 1983, registrado no 6º Ofício do Registro de Imóveis desta cidade, no livro, 2-DO, às fls. 121, sob o nº R-1 da matrícula nº 39 459, em 29 de abril de 1983, que assim se descreve e caracteriza: "Parte plena e parte útil do terreno situado nesta Capital, à Rua Nova Jerusalém, sem número, com a área de setenta e quatro mil quinhentos e quarenta e dois metros quadrados, mais ou menos, medindo de testada cento e cinquenta e seis metros pela Rua Nova Jerusalém, lado esquerdo de quem parte da Rua da Regeneração, no ponto em que faz esquina com a Rua Capitão Carlos, por esta última rua dezoito metros e quarenta centímetros; pelo lado direito duzentos e setenta e nove metros e sessenta centímetros, em cinco segmentos de quarenta e seis metros e sessenta centímetros, vinte e sete metros, trinta e sete metros, cento e quarenta e oito metros e vinte e um metros respectivamente; pelo lado esquerdo trezentos e trinta e sete metros em quatro segmentos de noventa e nove metros, sessenta e sete metros, vinte e quatro metros e cento e quarenta e sete metros, respectivamente, e nos fundos, confrontando com o mar, quatrocentos e quatorze metros; confronta pelo lado direito com terrenos do Arnaldo Braga; pelo lado esquerdo, no segmento de noventa e nove metros, com os fundos de imóveis com frente para a Rua Caetés e pertencentes a Manoel Coelho, Fabiana de Oliveira, Pedro Plaqué e Liberata Santos e nos demais segmentos com o Domínio da União".

CLÁUSULA SEGUNDA — O imóvel anteriormente descrito e caracterizado, à exceção da enfiteuse em favor da União Federal, acha-se inteiramente livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus judicial ou extrajudicial, e, por força do Projeto de Alinhamento de

Anexo B: Escritura de Promessa de Compra e Venda – Pág. 03

CLÁUSULA QUARTA — Fica certo que a alusão às benfeitorias não implica o reconhecimento, pelos Poderes Públicos da existência, no local, de edificações, nos termos da legislação urbanística.

CLÁUSULA QUINTA — O preço certo e ajustado da fração ideal referida na cláusula terceira é de
 Cr\$ 28.000,00 (VINTE E OITO MIL CRUZEIROS)

CLÁUSULA SEXTA — O preço da venda referido na cláusula anterior será pago através da rede bancária, em até doze prestações mensais, iguais e sucessivas de Cr\$
 CR\$ 2.333,00 (DOIS MIL, TREZENTOS E TRINTA E TRÊS CRUZEIROS)

CLÁUSULA SÉTIMA — A não observância do prazo estabelecido pelo BNH nos camês para pagamento do preço único acordado na cláusula anterior ou não pagamento de 3 (três) prestações sucessivas ensejará a rescisão do presente contrato independentemente de notificação ou interpelação judicial, ficando o PROMITENTE COMPRADOR sujeito ao pagamento da importância correspondente a 10% do valor do contrato, acrescida de 1% de juros de mora calculados sobre o montante das prestações em atraso, devidamente atualizadas.

CLÁUSULA OITAVA — De acordo com suas possibilidades, o PROMITENTE COMPRADOR, poderá antecipar total ou parcialmente o pagamento das prestações.

CLÁUSULA NONA — É vedada a cessão dos direitos decorrentes deste contrato, a não ser por *sucessão hereditária ou mediante a quitação do preço total e devidamente autorizada pelo Serviço do Patrimônio da União.*

CLÁUSULA DÉCIMA — A transferência do domínio útil a que se refere este contrato está isenta do pagamento de laudêmio e de foro, de acordo com o disposto no Decreto-Lei nº 178, de 16 de fevereiro de 1967, e Decreto-Lei nº 1876, de 15 de julho de 1981.

CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA — O PROMITENTE COMPRADOR, é neste ato imitado na posse do imóvel prometido à venda, com todos os seus ônus e vantagens, correndo por sua conta, a partir desta data, todos os impostos, taxas ou outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA — A presente promessa é convencionada em caráter irrevogável e irretratável, excluída que fica, expressamente, a hipótese de arrependimento.

CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA — A escritura definitiva de compra e venda será firmada pelo BNH após o total pagamento do preço.



Anexo B: Escritura de Promessa de Compra e Venda – Pág. 04

CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA — Fica eleito o foro da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com privilégio sobre qualquer outro, para conhecimento e solução de qualquer dúvida decorrente de interpretação ou execução deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA — O imposto de transmissão "inter-vivos" devido em razão deste contrato, será recolhido pelo PROMITENTE COMPRADOR, nos termos da lei.

CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA — Foram apresentados pelo PROMITENTE VENDEDOR as certidões de praxe exigidas por lei, que ficam fazendo parte integrante e complementar do presente contrato, para os devidos e legais efeitos.

E por estarem assim acordes, assinam o presente contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 23 de setembro de 1983

Luís Castorino Fontes Brito
BNH
LUIS CASTORINO FONTES BRITO
DIRETOR DO BNH

Antonio Luiz Candal Fonseca
ANTONIO LUIZ CANDAL FONSECA
DIRETOR FINANCEIRO

Edésio Pereira dos Santos
PROMITENTE COMPRADOR

Rosa Bandeira de Mello Que
TESTEMUNHA

[Assinatura]
TESTEMUNHA


JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO - CAPITAL
6.º OFÍCIO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO

O presente título foi examinado e
Registrado em
Rio de Janeiro, 27 de Setembro de 1983

JOSÉ DOS SANTOS - T. J. MAT. 06/1378
No Impedimento Ocasional do Substituto

Anexo C: Ofício Término de Pagamento das Prestações do Imóvel

*Pedido nº 009/88
de 27/05/88*



UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

Ofício nº **096 / 88** Em **25** de **maio** de **19 88** /

Ao
Exmo. Sr.
Gerente de Habitação e Hipoteca da Caixa Economica Federal

Senhor Gerente


O senhor **EDESIO BEIREIRA DOS SANTOS** terminou de pagar as prestações referentes ao contrato de Promessa de compra e venda do lote **N. 11** do condomínio **N. 50A**, situado na **Beco São Bento N. 8 na Baixa do Sapateiros em Bonsucesso**

Visando evitar-se a propositura de Ação de Adjucação Compulsória, encareço sejam adotadas as providências necessárias para a lavratura da escritura definitiva de compra e venda do referido imóvel.


Certo do pronto atendimento
sou
cordialmente

Francisco Alves de Souza Gomes

Francisco Alves de Souza Gomes
= C.A.B. RJ - 65.946



Anexo D: Carnê de Pagamento do PROMORAR – PROJETO RIO


BNH
 BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO
 PROMORAR – PROJETO RIO

CARNÊ DE PAGAMENTOS

BNH - AQUISIÇÃO DE ÁREA DO PROJETO RIO
RECIBO DE PRESTAÇÃO

-----NOME/ENDEREÇO-----
 EDESIO PEREIRA DOS SANTOS
 BECO SÃO BENTO 8 B SAP BONS COND 50A
 LOTE 11

CODIGO	N.º PREST	VENCIMENTO	VALOR
50393	01	05/01/84	2.333,00

-----AUTENTICAÇÃO MECÂNICA-----

-----1ª VIA - PROMITENTE COMPRADOR-----

75.450-1

BNH - AQUISIÇÃO DE ÁREA DO PROJETO RIO
RECIBO DE PRESTAÇÃO

-----NOME/ENDEREÇO-----
 EDESIO PEREIRA DOS SANTOS
 BECO SÃO BENTO 8 B SAP BONS COND 50A
 LOTE 11

CODIGO	N.º PREST	VENCIMENTO	VALOR
50393	12	05/12/84	2.337,00

-----AUTENTICAÇÃO MECÂNICA-----

BB 015 220UT84 \$2.337,00R2E549

-----1ª VIA - PROMITENTE COMPRADOR-----

Anexo E: Contrato Definitivo de Compra e Venda do Imóvel – Capa

153611

Registro nº _____

Origem PROJETO RIO

Título PARQUE RESIDENCIAL DA BAIXA DO SAPATEIRO
CONDOMÍNIO 50-A - LOTE 11

Assunto/Referência CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRA E VENDA

Anexos

Autuado em _____ de _____ de 19 _____
conforme despacho de fls. _____

Empregado-Matricula _____

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

PROCESSO

44024

Fonte: Arquivo pessoal.

Anexo E: Contrato Definitivo de Compra e Venda do Imóvel – p. 01

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

COMARCA DA CAPITAL
 O.º Ofício de Registro de Imóveis
 Protocolado sob o n.º 153611
 Livro n.º 9, fls. 95 - Fm 915190

CONTRATO DEFINITIVO DE COMPRA E VENDA QUE, ENTRE SI FAZEM A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, DE UM LADO COMO VENDEDORA, E DE OUTRO LADO COMO COMPRADOR(A) EDESIO PEREIRA DOS SANTOS XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, NA FORMA ABAIXO:

Pelo presente instrumento particular, com força de escritura pública, de acordo com o artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5049, de 29 de junho de 1966, têm as partes contratantes abaixo nomeadas e qualificadas entre si ajustado o presente contrato definitivo de compra e venda, obedecidas as seguintes cláusulas e condições:

Registro de Imóveis - 6.º Ofício
 Comunicação nos termos do
 Decreto "N" n.º 957, de 30
 de maio de 1947.
 FIGIO N.º 160555

CLÁUSULA PRIMEIRA - QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

I - CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969, e constituída pelo Decreto nº 66.303, de 06 de março de 1970, que aprovou o seu Estatuto, arquivado na Junta Comercial do Distrito Federal sob o registro nº 01, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto nº 97.547, de 01 de março de 1989, registrado e arquivado na Junta Comercial do Distrito Federal sob o nº 3.524, de 17 de março de 1989, com sede no Setor Bancário Sul, Quadras 3/4, Lote 34, em Brasília-DF, CGC-MF nº 00.360.305/0001-04, doravante denominada VENDEDORA, neste ato representada por sua procuradora ao final assinada, nos termos do instrumento de substabelecimento de procuração de 15.01.90 que, juntamente com a procuração de 13.12.89, lavrada no 2º Ofício de Notas de Brasília, às fls. 106 do livro 1197, acompanha o presente, dele fazendo parte integrante e complementar.

II - EDESIO PEREIRA DOS SANTOS, brasileiro, casado com FRANCISCA MARIA DE AQUINO SANTOS, despachante, CPF-MF 545195867-04, Cart. Ident. 2.215.763 - IFF, emitida em 07.07.67, residente na Travessa São Bento nº8, antigo Beco São Bento nº 8, Baixa do Sapateiro - Bonsucesso - RJ, doravante denominado COMPRADOR.

ESP JI MB

Anexo E: Contrato Definitivo de Compra e Venda do Imóvel – p. 02

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

.2.

CLÁUSULA SEGUNDA - PRELIMINARES

I - A CEF, ora VENDEDORA, na qualidade de sucessora do extinto Banco Nacional da Habitação - BNH, por força do Decreto-Lei nº 2291 de 21 de novembro de 1986, é senhora e legítima possuidora da parte plena e parte útil do imóvel situado nesta cidade, na Rua Nova Jerusalém, s/nº, no local denominado "Baixa do Sapateiro", com área aproximada de 74.542,00 m² (setenta e quatro mil e quinhentos e quarenta e dois metros quadrados), adquirido do IAPAS - Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social, na forma do Contrato Particular de Compra e Venda lavrado em 06 de janeiro de 1983, registrado no 6º Ofício do Registro de Imóveis desta cidade, no livro 2-DO, às fls. 121, sob o nº R-1 da matrícula nº 39.459, em 29 de abril de 1983, que assim se descreve e caracteriza: "Parte plena e parte útil do terreno situado nesta Capital, à Rua Nova Jerusalém, sem número, com a área de setenta e quatro mil quinhentos e quarenta e dois metros quadrados, mais ou menos, medindo de testada cento e cinquenta e seis metros pela Rua Nova Jerusalém, lado esquerdo de quem parte da Rua da Regeneração, no ponto em que faz esquina com a Rua Capitão Carlos, por esta última rua, dezoito metros e quarenta centímetros, pelo lado direito duzentos e setenta e nove metros e sessenta centímetros, em cinco segmentos de quarenta e seis metros e sessenta centímetros, vinte e sete metros, trinta e sete metros, cento e quarenta e oito metros e vinte e um metros respectivamente pelo lado esquerdo trezentos e trinta e sete metros em quatro segmentos de noventa e nove metros, setenta e sete metros, vinte e quatro metros e cento e quarenta e sete metros respectivamente, e nos fundos, confrontando com o mar, quatrocentos e quatorze metros; confronta pelo lado direito com terrenos do Arnaldo Braga; pelo lado esquerdo, no segmento de noventa e nove metros, com os fundos de imóveis com frente para a Rua Caetés e pertencentes a Manoel Coelho, Fabiana de Oliveira, Pedro Plaque e Liberata Santos e nos demais segmentos com o Domínio da União."

II - Com vistas à regularização fundiária da favela assentada no imóvel acima descrito e caracterizado, o extinto BNH, na conformidade do Decreto Municipal nº 4.074, de 14 de março de 1983, aprovou os projetos de alinhamento e de urbanização de nºs. 10.310 e 38.994, respectivamente, averbados no 6º Ofício do Registro de Imóveis na matrícula supracitada, dividindo aquele imóvel em 35 quadras, denominadas Condomínios e estes em frações ideais, correspondentes às benfeitorias ali edificadas, tudo de acordo com a averbação nº AV1 feita na supracitada matrícula nº 39.459.

ESP JH

JH

Anexo E: Contrato Definitivo de Compra e Venda do Imóvel – p. 03

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

[REDACTED]

3.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA - O extinto BNH, devidamente autorizado por decisão de sua Diretoria, tomada em sua 902ª Reunião Ordinária, realizada em 02 de fevereiro de 1983, homologada pelo Conselho de Administração, na 41ª Reunião Extraordinária realizada em 02 de março de 1983, através de Contrato particular de Promessa de Compra e Venda firmado em 28 de setembro de 1983, que ora é ratificado pela VENDEDORA, prometeu vender ao (à) COMPRADOR (A) a fração ideal de 1/36 (um trinta e seis avos) - parte plena e parte útil, do Condomínio nº 050 A, abaixo descrito e caracterizado, fração ideal essa correspondente à benfeitoria edificada sob o nº 8 da Rua, digo, Beco São Bento com direito ao uso exclusivo do respectivo terreno, onde se acha construída, terreno esse designado por lote nº do sobredito Condomínio, com inscrição imobiliária nº 1656123 CL nº 17399 e que adiante também é descrito:

Condomínio nº 050 A

ÁREA - 1.903 m²

Polígono irregular de 16 lados, cujas medidas são:

lado AB	- 15,0 m,	sobre rua projetada
lado BC	- 22,5 m,	sobre rua projetada
lado CD	- 6,0 m,	sobre rua projetada
lado DE	- 17,5 m,	sobre rua projetada
lado EF	- 9,5 m,	sobre a Rua de Pedestres São José
lado FG	- 18,0 m,	sobre a Rua de Pedestres São José
lado GH	- 5,5 m,	sobre a Rua de Pedestres São José
lado HI	- 42,5 m,	sobre a Rua das Oliveiras
lado IJ	- 12,0 m,	sobre a Rua de Pedestres São Bento
lado JL	- 9,0 m,	sobre a Rua de Pedestres São Bento
lado LM	- 12,5 m,	sobre a Rua de Pedestres São Bento
lado MN	- 5,5 m,	sobre a Rua de Pedestres São Bento
lado NO	- 3,0 m,	sobre a Rua de Pedestres São Bento
lado OP	- 4,0 m,	sobre a Rua de Pedestres São Bento
lado PQ	- 1,5 m,	sobre a Rua de Pedestres São Bento
lado QA	- 4,5 m,	sobre a Rua de Pedestres São Bento e sobre rua projetada

EA SP

[Handwritten signature]

Anexo E: Contrato Definitivo de Compra e Venda do Imóvel – p. 04

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Lote nº 11 - Frente de 10,0m, dando para a servidão condominial 3; lado direito de 4,0m; dando para a rua projetada; fundo de 10,0m limitando com o lote 12; lado esquerdo de 4,0m, limitando com o corredor de acesso do lote 12.

CLÁUSULA QUARTA - DO PREÇO - O preço da presente compra e venda é o mesmo estipulado entre as partes no supracitado Contrato de Promessa de Compra e Venda, correspondendo, naquela época, a Cr\$ 28.000,00 (vinte e oito mil cruzeiros), já integralmente pago pelo (a) COMPRADOR (A), pelo que a VENDEDORA dá plena, rasa, geral e irrevogável quitação.

CLÁUSULA QUINTA - DA COMPRA E VENDA - Em decorrência de todo o pactuado e tendo a VENDEDORA recebido integralmente o preço pactuado para a compra e venda, esta vende, como vendido tem, ao (à) COMPRADOR (A) o imóvel individualizado nos termos da Cláusula Terceira acima, conforme ali descrito e caracterizado, transferindo-lhe, não só por força deste contrato, mas em virtude da cláusula "constituti", todo direito, ação, domínio e posse sobre a área vendida, obrigando-se por si e sucessores a tornar esta venda sempre boa, firme e valiosa, bem como a responder pela evicção de direito em qualquer tempo.

CLÁUSULA SEXTA - DA ENFITEUSE - Não pesam sobre o imóvel ora vendido quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, exceto os decorrentes de enfiteuse em favor da União Federal a ser instituída nos Condomínios situados nos trechos de marinha e acrescidos, quais sejam as Quadras (Condomínios) n.ºs 43, 44, 45, 50-A, 50-B, 51, 52, 61, 62 e 74.

CLÁUSULA SÉTIMA - ISENÇÃO DE LAUDÊMIO E FORO - DISPENSA DE ALVARÁ DO SPU - O imóvel está cadastrado no Registro Imobiliário Patrimonial - RIR sob o número 6.001.012.291.332 e

ESP JI

J

Anexo E: Contrato Definitivo de Compra e Venda do Imóvel – p. 05

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

.5.

está isento do pagamento do laudêmio e de foro por força do Decreto-Lei nº 178 de 16.02.1967 e do disposto no artigo 3º do Decreto-Lei 1876, de 15.07.1981, estando, ainda, essa transferência isenta de apresentação de alvará do SPU, nos termos do artigo 9º do Decreto-Lei nº 2398, de 21.12.1987.

CLÁUSULA OITAVA - RATIFICAÇÃO - Pelo presente e na melhor forma de direito, as partes contratantes ratificam as demais Cláusulas e condições do Contrato particular de Promessa de Compra e Venda mencionado na Cláusula TERCEIRA acima, não colidentes com o presente instrumento, as quais continuam produzindo os seus efeitos jurídicos e legais.

CLÁUSULA NONA - DECLARAÇÃO DO (A) COMPRADOR (A) - O (A) COMPRADOR (A) declara, neste ato, estar perfeitamente de acordo com as dimensões e confrontações da sua fração ideal, ora vendida, de seu uso exclusivo, bem como das demais frações ideais de seu Condomínio, áreas comuns, dimensionadas na planta que faz parte integrante e complementar deste contrato, tal como está na matrícula nº 39.459 de fls. 121, do Livro 2-00, do 6º Ofício do Registro de Imóveis, nada mais podendo demandar, a qualquer título e sob qualquer pretexto contra a VENDEDORA, demais condôminos, seus herdeiros e/ou sucessores.

CLÁUSULA DÉCIMA - ISENÇÃO DE ITBI - A presente compra e venda está isenta do recolhimento do Imposto de Transmissão "inter vivos" nos termos da decisão exarada no processo 04/397585/89, com fundamento no artigo 26 da Lei 713/83 e das disposições do Decreto 7194/84, isenção essa reconhecida pelo Município do Rio de Janeiro, nos termos da decisão exarada pela Diretora de Estudos Tributários da Secretaria Municipal de Fazenda, referendada pela Coordenação de Consultas e Estudos Tributários da mesma Secretaria.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DAS PROVIDÊNCIAS PARA REGISTRO - Obriga-se o(a) COMPRADOR (A) a requerer o registro do presente Contrato no competente Registro de Imóveis, no prazo de 15 (quinze) dias a contar desta data, bem como a promover, em se tratando de imóvel foreiro, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da transcrição, a regularização da enfiteuse junto ao Serviço do Patrimônio da União, correndo por conta do (a) COMPRADOR (A), o pagamento de todas as despesas necessárias ao cumprimento das obrigações previstas nesta Cláusula.

Anexo E: Contrato Definitivo de Compra e Venda do Imóvel – p. 06

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - As partes aceitam este instrumento tal como está redigido e se obrigam, por si e sucessores, ao fiel e exato cumprimento do que ora ficou ajustado, estabelecendo-se como foro, com privilégio sobre qualquer outro, para dirimir quaisquer questões decorrentes deste contrato, o da Justiça Federal deste Estado.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam, juntamente com as testemunhas abaixo o presente em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, para um só efeito legal.

Rio de Janeiro, 27 de abril de 1990

[Handwritten signature]

CEF

Edesio Pereira dos Santos

COMPRADOR (A)

Márcia Brandão da Silva

TESTEMUNHA

Solange Bulcão Ferreira Now

TESTEMUNHA

EMOLUMENTOS
CZS = 525,89 =

6.º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Certifico que este título foi registrado, hoje, no Livro *29 M*
a *2-59483*

Rio de Janeiro, *5 de setembro* de *1990*

[Handwritten signature]
LLOYSA DE ARAÚJO
Téc. Jud. Jur. Autorizada
Matrícula IPERJ 06/1383

Anexo F: Certidão de Situação de Aforamento/Ocupação

**Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU**

Certidão de Situação de Aforamento/Ocupação

**Número do RIP: 6001 0035545-39
Regime de utilização: Aforamento
CPF/CNPJ: 545.195.867-04
Responsável: EDESIO PEREIRA DOS SANTOS**

**Endereço do imóvel: BC SAO BENTO , 8 BX SAPATEIRO L 11 COND 50 A
Bairro: BONSUCESSO CEP: 21042-640
Cidade: RIO DE JANEIRO UF: RJ**

Características técnicas do imóvel

Natureza: **Urbano**

Conceituação: **MARINHA**

Fração Ideal: **0,0277777**

Área Total do Terreno: **1.903,00 m2**

Área Total da União: **1.903,00 m2**

Certifico que nesta, sob o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) em epígrafe, está inscrito EDESIO PEREIRA DOS SANTOS como foreiro do terreno da União acima caracterizado.

Obs.: Esta Certidão não é válida para transferência e registro de imóvel junto aos cartórios, órgãos públicos e instituições financeiras.

Data da emissão: **01/03/2013** Hora da emissão: **09:52:49**

Código de controle da certidão: **AFE0.BA6E.A1C5.323A**

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço <http://www.spu.planejamento.gov.br>.

Fonte: <http://atendimentovirtual.spu.planejamento.gov.br/>

Anexo G: Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais

Certidão Impressão27/02/2013

file:///E:/Certidão Impressão27_02_2013 situação de aforamento-oc...



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão Negativa de Débitos Patrimoniais

Número do RIP: 6001 0035545-39
Regime de utilização: Aforamento
CPF/CNPJ: 545.195.867-04
Responsável: EDESIO PEREIRA DOS SANTOS

Endereço do imóvel: BC SAO BENTO , 8 BX SAPATEIRO L 11 COND 50 A
Bairro: BONSUCESSO CEP: 21042-640
Cidade: RIO DE JANEIRO UF: RJ

Certificamos que, para o imóvel acima identificado, estão comprovados os pagamentos das receitas patrimoniais devidas até a presente data.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Nacional de inscrever e cobrar as dívidas que venham a ser apuradas.

Data da emissão: 27/02/2013 Hora da emissão: 08:22:02

Código de controle da certidão: 7BCE.7B8B.F6A7.DB21

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço <http://www.spu.planejamento.gov.br>.

Anexo H: Certidão de Inteiro Teor do Imóvel

Certidão de Inteiro Teor do imóvel - 27/02/2013

file:///E:/Certidão de Inteiro Teor do imóvel 27_02_2013.htm



Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Secretaria do Patrimônio da União - SPU

Certidão de Inteiro Teor do Imóvel

Número RIP: 6001 0035545-39

Regime de utilização: Aforamento
CPF/CNPJ: 545.195.867-04
Responsável: EDESIO PEREIRA DOS SANTOS

Endereço do imóvel: BC SAO BENTO, 8
Bairro: BONSUCESSO CEP: 21042-640
Cidade: RIO DE JANEIRO, RJ

Características Técnicas do imóvel

Natureza: Urbano	Conceituação: MARINHA
Fração Ideal: 0,0277777	Área Total do Terreno: 1.903,00 m2
Área Total da União: 1.903,00 m2	

Certifico que, sob o Registro Imobiliário Patrimonial (RIP) em epígrafe, está inscrito EDESIO PEREIRA DOS SANTOS como foreiro do terreno da União acima caracterizado.

Certificamos, ainda, que para o imóvel acima identificado **estão comprovados os pagamentos** das receitas patrimoniais devidas até a presente data.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Nacional de inscrever e cobrar as dívidas a ser apuradas.

Obs.: Esta Certidão não é válida para transferência e registro de imóvel junto aos cartórios, órgãos públicos e instituições financeiras.

Data da emissão: 27/02/2013 Hora da emissão: 0832290

Código de controle da certidão: 5D8D.D2A8.6EA3.3A9B

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria do Patrimônio da União na internet, no endereço <http://www.spu.planejamento.gov.br/>

Anexo I: Planta do Imóvel



Fonte: Arquivo pessoal.