

O “DIREITO DE LAJE”. CONFLITOS COM O ESTADO E NA VERTICALIZAÇÃO DE MORADIAS.

Cláudia Franco Corrêa
Universidade Gama Filho (PPGD-UGF) RJ
claudiafcorrea@terra.com.br

I – INTRODUÇÃO

O “direito de laje” é uma nova categoria jurídica aplicada à busca de moradia e à aquisição dela, aparente de maneira usual e transparente na Favela de Rio das Pedras, no Rio de Janeiro, onde minha pesquisa vem sendo realizada. Tal “direito” é aceito na comunidade, e se atualiza quando um morador primitivo vende à outra pessoa o “direito” de construir moradia sobre a laje de sua casa. Esse “direito” opera extrajudicialmente, mas é admitido como regulador entre as partes, mesmo quando o “contrato” ocorre em situações especiais, como a do futuro morador primitivo do terreno de superfície, vender sua “laje”, sem ter construído sua casa ou sequer sem a “laje” de cobertura de ela estar pronta. Nesses casos é comum o vendedor usar o valor da venda de sua “laje”, para construir sua casa.

Por sua vez, o morador de uma “laje”, pode vender a laje que fica na cobertura de sua moradia, verticalizando assim a feição das habitações em bairros de ocupação irregular por seus moradores, conhecidos como favelados, por residirem nesses bairros.

Em Rio das Pedras – por exemplo - existem prédios de até 10 andares, com 20 unidades de diferentes donos. A ausência de reconhecimento jurídico-estatal dessa forma de ocupação domiciliar e de políticas públicas destinadas à aquisição de casa própria pelas camadas pobres, oferece motivação para a demanda por moradia, nem sempre sem envolver conflitos. Essa circunstância abre espaço para formas particulares de administração desses conflitos na própria comunidade.

Embora a moradia seja direito social inscrito no art. 6º da Constituição Federal de 1988, a busca pelo “direito de morar” veio a dar lugar ao “direito de laje”, categoria local que encerra objeto privilegiado em meu estudo. A comunidade investigada conta com população aproximada de 80 mil habitantes e com cerca de 25.000 residências, grande número delas sobre “lajes”.

II - A MORADIA COMO DIREITO SOCIAL

A moradia é direito positivado no art. 6º da Constituição Federal de 1988. Entretanto, o acesso ao “direito de morar” oferece oportunidade de investigação e de análises mais refinadas, de espectro interdisciplinar, em especial no que tange ao Direito e às políticas públicas voltadas para permitir ao cidadão brasileiro, particularmente integrante de segmentos menos favorecidos da população, ter acesso ao direito de morar.

Iniciando pelo próprio contexto normativo constitucional, pode-se observar que o direito de moradia foi inserido no elenco dos direitos sociais, como direito constitucional por força da Emenda 26, de 14 de fevereiro de 2000¹, que alterou a redação original do art. 6º da Constituição Federal, concedendo-lhe o seguinte texto:

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

Em resumo, são direitos positivados que necessitam, ativamente, da atuação do Executivo para implementá-los, quer dizer, para concretizá-los, pois a mera estruturação normativa não induz a qualquer solução, e no caso do direito de moradia, a complexidade e os custos de execução surgem, de modo particular, com grandes dificuldades a enfrentar.

Os resultados de tais obstáculos são facilmente observados no espaço urbano, através da ocupação considerada irregular, especificamente em áreas habitadas por população de baixa renda, denominadas “favelas”.

A ocupação de terra com a finalidade de moradia é antiga, especialmente no Rio de Janeiro e em outras grandes metrópoles brasileiras. A primeira década republicana é exemplo de período de abandono de políticas públicas e pelo desprezo da moradia dos segmentos menos favorecidos, logo após a uma inequívoca e desastrosa falta de providências políticas capazes de dirimir problemas sociais, inclusive o de moradia, que estava surgindo à época e que traria, como consequência das mais sérias, a ocupação desordenada do solo urbano.

Pode-se afirmar que desde o século XIX as favelas começaram a surgir, entre outras causas, incentivadas por dois acontecimentos. Um deles foi a introdução do comércio e da exportação agrícola, o que provocou um movimento de fixação residencial dos senhores de

¹ Somente doze anos após a promulgação da Constituição de 1988 é que a moradia foi reconhecida como direito do cidadão brasileiro, sua ineficácia, porém, permaneceu a mesma, quando o volume do problema já detinha proporções consideravelmente altas.

terra nos centros urbanos, particularmente os portuários. O segundo foi a abolição da escravidão. Estes movimentos são solidários e conhecidos como da "senzala" para o "mocambo"²

Desse modo, na colônia, a moradia e o sustento de escravos ficavam ao encargo do senhor, que os mantinha como parte de seus bens (escravos não eram pessoas, mas objetos de seus donos) cabendo-lhe oferecer abrigo e ração nas senzalas, espécie de habitação coletiva. Os brancos pobres, bastante usados na função de administrar o trabalho nas lavouras, habitavam em casebres individuais com suas famílias e podiam usar parte da terra no entorno da moradia para plantar e extrair alimentos para sua família³. Assim sendo, durante a colônia e o Império, os escravos e brancos pobres residiam nos latifúndios em que trabalhavam. Com a abolição da escravidão passaram a trabalhadores assalariados e não mais eram abrigados pelos seus senhores.

Especialmente nas grandes cidades, principais portos comerciais do século XIX, os trabalhadores viviam em mocambos, zonas periféricas dos centros urbanos. O processo de modernização brasileiro inaugurado na segunda metade do século XIX pouco mudou essa situação, a que a República veio agravar, porque os empregados domésticos não podiam todos ser abrigados nas residências urbanas de seus patrões. Porém, aqueles que realizavam serviços domiciliares, mulheres, na grande maioria, residiam com os patrões. Entretanto, a República veio a agravar a questão da moradia dos pobres, inclusive porque, legalmente, brancos e negros se tornariam trabalhadores assalariados.

Também a República não se preocupou em realizar qualquer política que mitigasse a pressão pela busca de moradia dos menos favorecidos economicamente, posição do Estado que permanece até nossos dias, embora programas com financiamentos à longo prazo tenham, de tempos em tempos, favorecido a aquisição de casa própria para a classe média urbana. Entretanto, políticas voltadas para moradia de pobres⁴ tem sido raras, mal sucedidas e desprezadas pelo Estado brasileiro.

A presente pesquisa se debruça não só sobre a apresentação da categoria "direito de laje" como modo de acesso à moradia, como forma de constituição da modalidade de moradia sobre-superfície terrestre, bem como sobre a administração dos conflitos relativos

² Ver a respeito, entre outros autores, os clássicos de Gilberto Freyre, *Casa Grande e Senzala*, seguido de *Sobrados e Mocambos*.

³ Este tratamento concedido ao branco pobre sobreviveu no Nordeste do país até depois da segunda metade do século XX. Esta forma de moradia era uma forma de manter o trabalhador cativo, ou seja, sob o olhar do patrão latifundiário, que o tinha à disposição a qualquer momento, pois não lhe era concedida jornada de trabalho oficial, nem mesmo após a promulgação do Estatuto da Terra. Ver Sigaud (1979).

⁴ Ver Valladares (1978). *Passa-se uma casa*.

a questões que envolvam um mercado de comercialização da “laje” das residências. A situação da comunidade é bem peculiar, pois a Associação de Moradores local atua como um órgão judicializante, nas práticas sociais como a solução de relações conflituosas, assumindo boa parte da mediação dos conflitos que envolve o "direito de laje".

III – O TRABALHO DE CAMPO

Meu trabalho de campo vem sendo realizado na favela de Rios das Pedras, localizada entre os bairros de Jacarepaguá e da Barra da Tijuca, na cidade do Rio de Janeiro, e ocupa uma área aproximada de 530.381,0 m², com uma população estimada acima de 80 mil moradores⁵. Na atualidade essa favela inspira o autor da novela "Duas Caras", em exibição em horário nobre da TV Globo, ficção agraciada com audiência de cerca de 40 milhões de brasileiros, segundo informa o autor da novela⁶.

A pesquisa destina-se à elaboração de minha tese de doutorado em direito na Universidade Gama Filho, sob orientação da Dra. Maria Stella de Amorim e envolve abordagens que privilegiam o método antropológico e problemáticas de conteúdo sócio-jurídico.

A favela teve início no final dos anos sessenta e veio a fixar-se às margens do Rio das Pedras, aonde se instalou a primeira rua, denominada Rua Velha. Em entrevista concedida por um dos moradores mais antigos, foi possível perceber que a gênese da favela se deu lentamente, com poucas ocupações, como demonstra o relato a seguir:

“.....Naquela área quase não tinha casa, eram poucas, bem poucas, com luz fraca, distribuída por “bicos” de gambiarras presas em postes de varas de bambus, se ouvia grilo e a roupa era lavada no rio. Aos poucos foram chegando outras pessoas, durante muito tempo só tinha meia dúzia de gente morando. Ninguém queria morar aqui. Quando chovia, a lama subia no Joelho. Hoje, nada lembra o início. Antes eu via a Barra da Tijuca da minha casa, hoje não enxergo nem a árvore do vizinho. Não sei mais o nome das pessoas é um entra e sai danado, gente de todo lugar. Antes eu sabia o nome de todo mundo, de cada um e da família toda.”

Estes e outros relatos demonstram que entre os anos 60 e a atualidade, ocorreu um crescimento vertiginoso da favela, hoje considerada uma das maiores da cidade e também

⁵ O referido dado não é oficial, posto que o censo de 2000 confirma que, em Rio das Pedras, a população concentrava, à época, em torno de 39.862 moradores, contudo, através de uma fonte informal, a pessoa que administra o serviço conhecido no local como “gato net”, há cerca de 30 mil pontos de transmissão, considerando apenas os seus “clientes”. Se cada habitação possuir em média 03 moradores, contabilizaria cerca de 90 mil moradores, desconsiderando os que não são usuários da à cabo, o que elevaria ainda mais a quantidade da população local.

⁶ Entrevista do autor, Aguinaldo Silva, concedida à Maria Gabriela, no canal GNT, em 29/04/08.

ganhou fama de ser a mais pacífica e bem organizada da região metropolitana do Rio de Janeiro.

O que mais populariza Rio das Pedras é o fato de nesta favela não ter prosperado o tráfico de drogas. Nela também não existe um esquema de segurança visível, com guardas de armas em punho, por exemplo. Ao percorrer suas vielas e ruas, nunca encontrei qualquer pessoa armada circulando ostensivamente. O controle político interno da comunidade conseguiu administrar o território com mão de ferro, através de um rigoroso controle sobre toda área, não só impedindo a invasão de grupos de outras favelas, bem como mantendo pacífica e segura a circulação dos moradores no espaço público da favela. (Burgos, 2004).

A construção de um ambiente de paz interna nos bairros da favela colabora sensivelmente para sua aceitação. Rio das Pedras se torna escolha preferencial de segmentos menos favorecidos da população que querem manter a família e criar os filhos em locais seguros. Tudo isso contribui para incrementar o crescimento da favela Rio das Pedras. Minha principal guia e informante na favela – de quem falarei mais adiante – veio das favelas do Vidigal e da Rocinha. Cansada de ter que negociar com traficantes para manter seu trabalho e seu direito de ir e vir (ela era gerente de um pequeno supermercado), impedida que era por incursões policiais e tiroteios nas favelas que antes morou, disse-me que tinha decidido “- *morar em um lugar tranquilo, onde pudesse criar os filhos com mais paz e sossego*”.

Facilmente percebida é a grande presença de nordestinos em Rio das Pedras, a ponto de formarem um grupo com identidade própria, inclusive com amplo espaço residencial delimitado, exclusivo para cearenses, paraibanos e naturais de outros estados nordestinos, o que já foi registrado por Marcelo Burgos e outros autores da coletânea que organizou sobre Rio das Pedras (Burgos, 2004). Quase semanalmente chega a Rio das Pedras um ônibus levando e trazendo nordestinos. Segundo voz corrente na favela, mais da metade dos moradores (60% da população) é composta de nordestinos, em sua maioria, vindos da Paraíba e do Ceará.⁷

Em resumo, estas são algumas feições do campo que venho pesquisando lançando mão do método de observação, com a finalidade de investigar o “direito de laje” na comunidade de Rio das Pedras. O fato desta favela – analogamente a outras do Rio de Janeiro – ter arquitetado o formato de suas habitações em modalidade vertical, dentro de áreas sem infra-estrutura urbana e sem o uso das técnicas empregadas nas construções

⁷ Informação colhida em arquivo de pesquisa realizada pelo Departamento de Sociologia e Política da PUC-Rio, em maio de 2000. Consulta realizada em setembro de 2007.

oficiais dos edifícios em zonas privilegiadas da metrópole, despertam interesse neste estudo. Destaque especial é concedido pela pesquisa a aspectos que podem contribuir para o acesso à moradia própria, um direito cidadão que, até então, não está plenamente ao alcance dos habitantes das favelas.

A limitação do direito à moradia, por sua vez, passa a restringir o acesso pleno a outros direitos da cidadania, como o direito de ir e vir, ou seja, de entrar e de sair de sua moradia e de circular em segurança pelo bairro; como o direito de levar seus conflitos aos tribunais (acesso à justiça e ao direito); como o acesso ao direito à educação e à saúde, entre outros direitos inerentes ao cidadão (Carvalho, 2002).

Uma das indagações que contamina a pesquisa é até que ponto a ausência histórica de políticas voltadas para a habitação de segmentos pouco favorecidos economicamente, associada a uma restrição cotidiana e indisponível de acesso às garantias, à direitos fundamentais e à direitos humanos, interferiram no enquistamento compacto do espaço urbano favelizado e o leva a assumir feição vertical. Rio das Pedras, por exemplo, possui quantidade apreciável de imóveis residenciais e comerciais sobrepostos, oferecendo uma visibilidade urbanística própria de uma urbe com suas particularidades, dentro da região metropolitana do Rio de Janeiro.

Além da visão particular da urbe, *habitus* próprios representados nas relações entre os moradores da comunidade (Bourdieu, 1990) e *modus organizandi* com que gerem relações e os conflitos internos, parecem indicar que, especialmente em Rio das Pedras, os moradores buscam um espaço público próprio aonde não se sentem excluídos, mas são parte dele, sonho que, se não é realizado em outras favelas, torna Rio das Pedras um exemplar do imaginário social da população dos favelados em geral.

Uma notável constatação é que os moradores de Rio das Pedras não reivindicam direitos – aliás, pobre brasileiro não reivindica nada⁸, acostumou-se a submeter-se ao nada que lhe é oferecido – e, geralmente os discursos tidos como competentes, constantemente divulgados pela imprensa, denunciam a ausência do Estado no espaço público da favelas e nelas reclamam sua presença. Será que é isso que os favelados querem? Ou querem viver sem interferência alguma do Estado? Se nada reivindicam, será que querem mostrar que

⁸ Na atualidade, por exemplo, os únicos pobres que reivindicam são os "Sem Terra", que são mal vistos e denunciados como autores de práticas marginais ao Estado de Direito positivado no Brasil. O movimento deles apresenta zona fronteira com a questão da moradia, a diferença é que os "Sem Terra" fazem ocupação territorial ambulante de terras de propriedade alheia. Já os favelados não fazem nenhum movimento e, de fato, vão ocupando lentamente terras alheias e nelas se fixam. Estes são beneficiados ocasionalmente com leis, decretos ou regularização de suas moradias, ou seja, eventualmente vêm legitimada suas ocupações, enquanto os "Sem Terra" são visto e tratados como delinquentes.

sobrevivem apesar do Estado? Será que ousam se auto-incluir no espaço social que constroem – a favela – como motivação para superar a falta de garantias e de proteção que o Estado nunca lhes concedeu?

Independente destas e de outras respostas que possam ser obtidas pela pesquisa, as indagações envolvem situações reguladas, ou não, pelo ordenamento jurídico brasileiro, o que permite situar a pesquisa em um vértice aonde se encontram as realidades cotidianas da vida social e o campo do direito brasileiro.

IV – O DIREITO NA VIDA E A VIDA NO DIREITO.

Além de advogada sou professora de Direito Civil, com alguns anos de experiência no magistério de IES do Rio de Janeiro. Tenho afinidade especial com assuntos relativos a direitos reais (direito das coisas), onde, dentre tantas questões pertinentes ao estudo jurídico da relação de apropriação de bens pela pessoa, costumo perceber formas de apropriação que ora a lei desconsidera - ou melhor, que a lei sequer menciona, tornando-se verdadeiras categorias de direitos não postos pelo ordenamento legal – e ora admite, quase implicitamente, no direito de propriedade tido como a mais singular forma de apropriação jurídica existente no complexo jurídico vigente em nosso país. Torna-se assim o direito de propriedade um direito que vem sofrendo mitigações, tendo seu campo minado no universo das formas de apropriação por variadas maneiras de se apropriar de bens.

Desse modo, o direito de propriedade posto, não se revela suficiente para abrigar as realidades que permitem a apropriação de tudo o que é possível se apropriar, ou de ser apropriado pelos homens. Como exemplos da limitação desse direito frente às muitas possibilidades de apropriação, menciono duas situações. A primeira se apóia na força jurisprudencial e normativa que o contrato de promessa de compra e venda vem recebendo. Quando o vendedor nega manifestar a sua vontade em celebrar o contrato definitivo de compra e venda, possibilita ao comprador ajuizar ação compulsória contra o vendedor. Nesse caso, o imóvel é adjudicado ao patrimônio do comprador, gerando, desta forma, uma verdadeira obrigação de concluir a transação prometida entre as partes. Se esta obrigação

for descumprida, o Estado, através, da sentença judicial, compulsoriamente adere o imóvel ao nome do comprador. Esta forma é amparada tanto pela lei, como pela jurisprudência⁹.

A segunda situação é ilustrada com o caso de uma transação não amparada pela lei, nem mesmo pela jurisprudência, tal como ocorre com o “direito de laje”, categoria envolvida na comercialização de espaço para moradia, que está acima da superfície, como meio indispensável à sobrevivência da população, de seus familiares e da participação na comunidade local.

Em uma das ocasiões em que ministrava aula sobre direitos reais, mencionei o “direito de laje”, tema que sempre motiva os alunos a discutirem-no, por lhes parecer um direito que está fora do Direito, mas dentro da vida. Com desenvoltura ímpar uma aluna me descreveu com detalhes, como a venda das lajes ocorria na favela de Rio das Pedras. Tratava-se de uma líder comunitária da favela, que decidira matricular-se na Faculdade de Direito. Começamos a trocar informações sobre a compra e venda de lajes e, um certo dia, recebo dela um convite para visitar a favela de Rio das Pedras, o que aceitei. Dessa visita resultou meu interesse em pesquisar a compra e venda de residências, sobretudo, as que envolviam o “direito de laje”, categoria assim classificada nas representações da população local sobre as negociações das lajes de residências para novas moradias. Dispus-me então a compreender, a explicar e efetivamente a explorar a visão dos habitantes da comunidade sobre a moradia, particularmente sobre o “direito de laje”.

Minha intimidade com o trabalho de campo teve início quando realizava minha dissertação de mestrado, cujo tema versou sobre a desigualdade de tratamento social e, sobretudo jurídico, entre pessoas que mantinham relações homoafetivas e pessoas que mantinham relações heteroafetivas¹⁰.

Tive que enfrentar o desafio de me aproximar das realidades da vida, compreendê-las e explicá-las em meus trabalhos, depois de praticar com absoluta frequência e continuidade, atividades jurídicas, que detém estilos e tradição muito distintos das adotadas

⁹ Art. 1.418 do Código Civil Brasileiro – “O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel”.

¹⁰ Realizei meu mestrado no PPGD-UGF, sob orientação do Professor Roberto Kant de Lima. Minha dissertação, *O reconhecimento jurídico do afeto: a união de pares homoafetivos*, foi apresentada ao PPGD-UGF/RJ em 2003.

nas ciências humanas. Concedi preferência pelo uso do método de observação participante e do trabalho de campo, originários da Antropologia, por me parecerem procedimentos que mais me aproximavam das realidades que pretendia investigar. No meu caso houve uma laboriosa investida na perspectiva antropológica e meu interesse decorreu da possibilidade de dominar intelectualmente uma visão que me permitisse lidar com as especificidades do Direito, em grande parte baseadas em verdades reveladas, assumidas *a priori* e em abstrações normativas, como ocorreu em minha formação jurídica, e uma ciência que me permitisse ver a realidade tal que se passava nas relações estabelecidas entre as pessoas¹¹. Mais do que isso, interessou-me conhecer a maneira como as pessoas representavam as relações que experimentavam nos cenários cotidianos de que participavam¹², muitos deles envolvendo conflitos.

Perceber a legitimação do saber em outras disciplinas sobre a realidade social, distintas do direito, levou-me a privilegiar a visão do jurisdicionado, do cidadão brasileiro. Com o trabalho de campo pude perceber que a realidade social é partilhada pelos atores e que estes fazem representações dela que estão ao alcance do observador. Já na formação jurídica aprende-se que quem fala são os intérpretes autorizados: "doutrinadores" que expõem suas idéias em manuais, cujas interpretações são deduzidas de proposições abstratas, e "magistrados", que para sentenciar sobre casos relatados nos autos, têm o poder de decidir livremente, conforme o seu próprio convencimento¹³.

Obviamente, que qualquer "operador do direito", que se disponha a olhar para as realidades sociais, antes de ver a lei, sempre enfrentará dificuldades na realização de pesquisas empíricas, pois elas são *sui generis* – como diria Durkheim – e, para o jurista, quase nunca partem de fatos, mas de postulados que os interpretam: princípios, doutrinas e leis, de que são deduzidas as "verdades jurídicas". O universo jurídico, apesar de ser constituído por um saber local (Geertz, 2006), no Brasil, tende a funcionar mais como um instrumento de regulamentação social apartado da realidade, onde ocorrem os conflitos. Nesse sentido, eles não são conhecidos, mas tipificados como delitos previstos em leis. Essa pode ser uma das causas de insucessos na administração dos conflitos pelos tribunais, o que seria sua função precípua e indispensável nas sociedades contemporâneas.

¹¹ Lupetti (2007) faz valioso relato de sua experiência de usar método antropológico em estudos jurídicos.

¹² Alba Zaluar (1980) organizou coletânea que reúne excelentes textos sobre as vantagens da observação e da comparação em antropologia.

¹³ Sobre as representações dos juízes acerca do princípio do livre convencimento motivado, ver Teixeira Mendes (2008).

Entretanto, o afastamento muitas vezes existente entre os tribunais, o direito e a sociedade, pode obstaculizar a administração dos conflitos pelos tribunais, levando-os a devolvê-los para a sociedade¹⁴. Pode também levar o campo do direito a não abrigar conflitos que estão na realidade das sociedades e que merecem atenção especial¹⁵.

Como ressalta Kant de Lima (Kant de Lima, 2008, p. 14) *“a experiência antropológica ensina que o Direito é parte do controle social, que reprime mas pedagogicamente produz uma ordem social definida, embora freqüentemente desarmônica e conflituosa”*.

Retomando a questão de minha inserção no universo da favela de Rio das Pedras, introduzida que fui por uma aluna moradora da referida favela, fui acompanhando seus passos firmemente amparados pela liderança local. Comecei a observar aspectos importantes e particulares da estrutura sócio-espacial, em especial a organização de moradias verticais lá instaladas, os conflitos daí resultantes, o modo como são localmente administrados, suas configurações não-estatais e como tal administração é reconhecida ou legitimada entre os moradores da favela.

Os conflitos decorrentes de acesso à moradia, por exemplo, são muitos e variados em Rio das Pedras. Aparecem com versões voltadas para o direito de construir moradias. Igualmente versões conflituosas são referidas à invasão ou ocupação de espaços considerados pelos moradores como "públicos", ou seja de uso da comunidade. Outras vezes tais espaços ocupados geram conflitos por serem considerados "privados", ou seja, de ocupantes que não puderam ainda construir suas casas, mas detêm a "posse" do terreno, ainda sem uso. Além disso, estão presentes outros conflitos de vizinhança sobre construções que prejudiquem a ventilação e a luminosidade, em locais públicos ou privados. Desde logo, devo registrar que as regras de construção são locais, e, não guardam analogia com as normatizadas pela municipalidade, nem com os saberes consagrados na engenharia ou na arquitetura voltados para construção de habitações em áreas oficialmente urbanizadas, nas quais se paga o imposto territorial urbano (IPTU).

Posicionando uma lente sobre o "direito de laje", foco principal do meu trabalho, ele envolve aspectos contratuais que merecem apreço. Seja pela compra da laje já existente, seja pela aquisição do espaço aéreo (ainda sem a laje), que possibilitará uma construção futura. Isso quer dizer que em Rio das Pedras existe um mercado imobiliário especificamente voltado para conceder acesso à moradia (direito social cidadão legislado,

¹⁴ AMORIM (2006)

¹⁵ Sobre conflitos não administrados pelo Direito e por tribunais ver Santos (1988)

como já foi dito) para segmentos menos favorecidos economicamente, mas nem sempre restrito a este segmento da população metropolitana do Rio de Janeiro.

O aviltamento salarial que nos últimos tempos vem sendo imposto aos brasileiros, não apenas afeta os mais pobres. Tem repercussões sobre parcela da classe média baixa e média, que nem consegue comprar imóvel, nem alugar moradia em áreas urbanizadas da cidade, onde sempre habitaram antes. Para essa parcela da classe média, a moradia em favelas é também uma opção. Em Rio das Pedras, por exemplo, existem moradores que dispõem de conforto em suas residências. Possuem fogões de modelos avançados, TV a cabo, ar condicionado, forno de micro-ondas, filhos matriculados em escolas particulares, pessoas matriculadas em cursos superiores. Enfim, estilo de vida e *habitus* de consumo próprios de classe média urbana.

As moradias verticais, construídas sobre lajes, trazem, dentre tantas questões, uma consciência de moradia específica, principalmente, do ponto de vista mercadológico. Após percorrer o espaço da urbe local e de conversar com moradores, percebi diferenças entre moradores que habitam sobre lajes e moradores da superfície, configurando estilos de vida e de comportamentos que expressam modos de ser e de viver distintos. É como se a hierarquia de espaços interferisse na posição social do morador na comunidade. Há também bairros considerados "melhores" e "piores", o que confere distinção social entre os moradores.

A título de ilustração menciono a entrevista com uma moradora da Rua Velha. Ela reside em Rio das Pedras há mais de 30 anos. Seu primitivo barraco de madeira, virou um "castelo", pois hoje ela diz que não vende o espaço de sua edificação, por menos de R\$100.000,00. Trata-se de um prédio edificado em aproximadamente 60 m², com alguns andares, onde estão quitinetes e um pequeno apartamento usado como moradia da "proprietária". O valor das benfeitorias realizadas na construção, lhe permite, segundo sua avaliação, "alugar bem" as quitinetes, inclusive porque a Rua Velha é um ponto considerado privilegiado, localizado no Centro de Rio das Pedras. Ainda segundo seu depoimento, a locação das quitinetes lhe rendem mensalmente R\$ 2.400,00.

O crescimento vertical se socializou dentro do contexto da própria favela apoiado no "direito de laje". Tal "direito" é aceito na comunidade, e se atualiza de diversas formas. A mais comum se dá quando um morador primitivo vende à outra pessoa o "direito" de construir moradia sobre a laje de sua casa. Esse "direito" é admitido entre as partes, mesmo quando o "contrato" ocorre em situações especiais, como a do futuro morador primitivo do

terreno de superfície, vender sua “laje”, sem ter construído sua casa, ou seja, sem a “laje” estar feita.

Outra consequência que decorre do "direito de laje" seria a pluralidade de construções de unidades autônomas, edificadas sobre a laje do morador primitivo, como as quitinetes, que podem ser vendidas ou alugadas, como ocorre no caso da moradora mencionada no relato acima. Essa realidade imobiliária tem grande avanço na ocupação do espaço urbano nas favelas do Rio de Janeiro, manifestando-se, inclusive como uma forma de especulação e significativa circulação de capital nas comunidades. Em Rio das Pedras encontramos prédios de até 10 andares, com mais de 20 unidades, de diferentes “donos”.

No contexto legal brasileiro, em termos ortodoxos, não existe respaldo para essa forma de habitação e o "direito de laje" seria uma “esdruxularia jurídica”. Há, entretanto quem defenda a possibilidade de aplicação do direito de superfície ao “direito de laje”, por ser aquele um direito real sobre coisa alheia, podendo ser visto como um desdobramento do direito de propriedade, segundo o disposto no artigo 1369 do Código Civil Brasileiro e na Lei n. 10.257/01 (arts. 21 a 24). Porém, essa interpretação se caracteriza pelo afastamento do princípio jurídico que prega que "tudo que se edifica ou planta, adere ao solo" (usualmente citado como "*omne quod solo inaedificatur, vel implantur solo cedit*"), noção basilar do instituto do Direito Civil, conhecido como "acessão"¹⁶.

O direito de superfície não seria aplicável ao "direito de laje", pois o respectivo "direito", só pode ser abrigado no âmbito do sistema legal brasileiro, quando há o direito de propriedade, o que não ocorre nos casos de compra e venda de “lajes”. Ainda mais que, na grande maioria das vezes, ou a construção sobre a laje foi edificada em terreno invadido e é objeto de posse, ou foi construída amparada em ato de concessão ou de autorização de uso celebrada pelo poder público, como acontece em de Rio das Pedras. Nesse caso, a edificação estaria construída sobre terras que são patrimônio do município, ou seja, seria edificada sobre um bem público.

Uma feição simbólica bastante distinta da econômica e da jurídica, não pode ser esquecida. Em Rio das Pedras, crescer, ganhar altura, permite dar visibilidade à existência simbólica da favela no panorama da metrópole, como expressão da comunidade sobre sua real existência. É como se ela estivesse dizendo: "- Estou aqui!"

¹⁶ Segundo Ricardo Pereira Lira (LIRA, R. C. P. . O Direito de Superfície e o Novo Código Civil. Revista Forense, v. 364, p. 267, 2003). "*Acessão é a união física entre duas coisas, de matérias indissolúveis, um conjunto em que uma das partes, embora, possa ser reconhecível, não guarda autonomia, sendo subordinada, dependente do todo*".

Outra peculiaridade encontrada em Rio das Pedras é que a administração das demandas resultantes de tipos de moradia é feita pela Associação de Moradores, onde ocorre o registro de seus nomes, endereços e das "propriedades" que possuem. Na medida em que as aquisições imobiliárias são registradas, constituem “propriedades” de seus "donos". No modelo estatal, quando o registro oficial da escritura de compra e venda é levado ao Registro Geral de Imóveis (RGI), configura a aquisição do direito de propriedade e sua conseqüente transferência. De maneira análoga, em Rio das Pedras existe uma espécie de "cartório" que faz o registro dos contratos de compra e venda de terrenos de superfície e de lajes.¹⁷

Essa modalidade de registro de aquisição de propriedade é completamente legitimada na comunidade. Certa vez perguntei a um morador, que estava ansioso para registrar a aquisição de uma laje na Associação de Moradores, por que ele estava tão inquieto para ser atendido. A resposta foi rápida e concludente: “- Só é dono quem registra”.

As funções da Associação de Moradores de Rio das Pedras não se limitam apenas a reconhecer as "aquisições" de terrenos e de lajes, mas ela também assume papel judicializador nos conflitos que decorrem dessas aquisições. Segundo disse um funcionário da Associação de Moradores, ela aspira cada vez mais participar ativamente na mediação de conflitos, seja de moradia ou de outra natureza.

Minha pesquisa poderá contribuir para trazer à tona as questões envolvidas no "direito de laje", que apresentam novidades inusitadas a serem contempladas pelos juristas, meus colegas, e, quiçá possamos encontrar uma solução reconhecida legalmente para esse "direito" no ordenamento jurídico brasileiro. A sensação que tenho é de que não posso visar resultado favorável para esta intenção, apenas com meus conhecimentos jurídicos, porque eles correm o risco de ficar além dos limites do direito posto na atualidade brasileira. Decidi então lançar mão da Antropologia, que com seus métodos e com os avanços que tem acrescentado ao Direito, me conceda a graça de contribuir para a difusão lúcida emprestada de Clifford Geertz (2006), para despertar a sensibilidade jurídica daqueles que

¹⁷ Em 13 de agosto de 2006 houve um incêndio na Favela Rio das Pedras, consumindo cerca 500 moradias, alastrando-se por cerca de 3.500 m². Muitas vítimas desse acidente perderam todos os seus pertences, inclusive o imóvel. Porém, os atingidos podiam provar a perda do imóvel com o registro feito na Associação de Moradores sobre a transação de compra e venda realizada antes do incêndio.

aceitem o desafio de permitir que todos os brasileiros possam ter o reconhecimento legal de suas moradias legítimas¹⁸.

¹⁸ As categorias legal e legítima aqui apresentam diferenças entre si e são usadas na concepção weberiana. Legal quer dizer reconhecido por lei. Legítimo quer dizer norma, regra, juízo de valor ou hábito cotidianamente aceito, sem estar legalmente expresso.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AMORIM, Maria Stella de. Os Juizados Especiais na região metropolitana do Rio de Janeiro. In *Direito Federal*, revista da AJUFE, nº 86. Brasília: AJUFE, 2006, p. 149-174.
- BOURDIEU, Pierre. *Coisas ditas*. São Paulo: Brasiliense.
- BURGOS, Marcelo Baumann (org). *A utopia da comunidade. Rio das Pedras, uma Favela Carioca*. Rio de Janeiro: Editora PUC, 2004.
- CARVALHO, José Murilo. *A cidadania no Brasil. O longo caminho*. Rio de Janeiro: Editora Civilização Brasileira, 2002.
- CORREA, Claudia Franco. O reconhecimento jurídico do afeto: a união de pares homoafetivos. Dissertação de Mestrado apresentada ao PPGD-UGF. Rio de Janeiro, 2003.
- FREYRE, Gilberto. *Casa-grande & senzala*. Rio de Janeiro: Livraria José Olympio Editora, 1964.
- _____ *Sobrados e mocambos: decadência do patriarcado rural e desenvolvimento do urbano*. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1936.
- GEERTZ, Clifford. *O Saber Local*. Petrópolis: Editora Vozes, 2006.
- KANT DE LIMA, Roberto. *Ensaio de Antropologia e de Direito*. Rio de Janeiro: Editora Lúmen Júris, 2008.
- LEAL, Rogério Gesta. *Direito Urbanístico. Condições e Possibilidades da Constituição do espaço Urbano*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.
- LIRA, R. C. P. *O Direito de Superfície e o Novo Código Civil*. Revista Forense, v. 364, p. 266-351, 2003.
- LUPETTI, Bárbara. O princípio da oralidade às avessas: um estudo sobre a construção da verdade no processo civil. Dissertação de Mestrado apresentada ao PPGD-UGF. Rio de Janeiro, 2007.
- SANTOS, Boaventura de Souza. *O discurso e o poder*. Porto Alegre: Sergio Fabris, 1988.
- SILVA, Maria Lais Pereira. *Favelas Cariocas (1930-1964)*. Rio de Janeiro: Contraponto, 2005.
- SIGAUD, Lygia. *Os clandestinos e os direitos*. São Paulo: Duas Cidades, 1979.
- TEIXEIRA MENDES, Regina Lúcia. Dilemas da decisão judicial. As representações de juízes brasileiros sobre o princípio do livre convencimento motivado. Tese de Doutorado apresentada ao PPGD-UGF. Rio de Janeiro, 2008.

- VALLADARES, Licia do Prado. *Passa-se uma casa*. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1978.
- ZALUAR, Alba (org). *Desvendando máscaras sociais*. Rio de Janeiro: Livraria Francisco Alves Editora, 1980.