XXIX CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI BALNEÁRIO CAMBORIU - SC

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE I

LUIZ ERNANI BONESSO DE ARAUJO

JÉSSICA AMANDA FACHIN

CARINA DEOLINDA DA SILVA LOPES

Copyright © 2022 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI
Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina
Diretora Executiva - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - UNIVEM/FMU – São Paulo
Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará
Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul
Vice-presidente Sudeste - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio – Rio de Janeiro
Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR – Ceará

Representante Discente: Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade – UNIMAR/FEPODI – São Paulo

Conselho Fiscal:
Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara – ESDHC – Minas Gerais
Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM – Rio de Janeiro
Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho – Ceará
Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva – UFS – Sergipe
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR – São Paulo
Secretarias
Relações Institucionais:
Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes – UNB – Distrito Federal
Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM – São Paulo
Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo
Comunicação:
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali – Rio Grande do Sul
Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB – Paraíba
Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC – Santa Catarina
Relações Internacionais para o Continente Americano:
Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA – Bahia
Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM – Rio Grande do Sul
Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA – Maranhão
Relações Internacionais para os demais Continentes:
Prof. Dr. José Barroso Filho – ENAJUM
Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba – Paraná
Eventos:
Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec – Minas Gerais
Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC – Paraná
Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS – Mato Grosso do Sul

Membro Nato – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UMICAP – Pernambuco

D597

Direito urbanístico, cidade e alteridade I [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Carina Deolinda Da Silva Lopes; Jéssica Amanda Fachin; Luiz Ernani Bonesso de Araujo.

– Florianópolis: CONPEDI, 2022.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-65-5648-637-6
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Constitucionalismo, Desenvolvimento, Sustentabilidade e Smart Cities

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito urbanístico. 3. Cidade e alteridade.

XXIX Congresso Nacional do CONPEDI Balneário Camboriu - SC (3: 2022: Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



Conselho Nacional de Pesquisa
e Pós-Graduação em Direito Florianópolis
Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br

XXIX CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI BALNEÁRIO CAMBORIU - SC

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE I

Apresentação

O XXIX CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI, realizado em parceria com a Universidade do Vale do Itajaí - UNIVALI, entre os dias 07 e 09 de dezembro de 2022, apresentou como temática central “Constitucionalismo, Desenvolvimento, Sustentabilidade e Smart Cities”. Diante disso, atuais e de muito relevo foram as discussões em torno da temática durante todo o evento, bem como nos Grupos de Trabalho também.

Os trabalhos contidos nesta publicação foram apresentados como artigos no Grupo de Trabalho “DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE I”, realizado no dia 09 de novembro de 2022, que passaram previamente por no mínimo dupla avaliação cega por pares. Encontram-se os resultados de pesquisas desenvolvidas em diversos Programas de Pós-Graduação em Direito, que retratam parcela relevante dos estudos que têm sido produzidos na temática central do Grupo de Trabalho.

As temáticas abordadas decorrem de intensas e numerosas discussões que acontecem pelo Brasil, com temas que reforçam a diversidade cultural brasileira e as preocupações que abrangem problemas relevantes e interessantes, a exemplo da problemática de acesso às tecnologias nas cidades inteligentes, uso e ocupação do espaço público, direito à cidade, direito fundamental ao patrimônio cultural, função social da propriedade e questões ambientais concernentes às cidades.

Espera-se, então, que o leitor possa vivenciar parcela destas discussões por meio da leitura dos textos. Agradecemos a todos os pesquisadores, colaboradores e pessoas envolvidas nos debates e organização do evento pela sua inestimável contribuição e desejamos uma proveitosa leitura!

Prof. Dr. Luiz Ernani Bonesso de Araujo (Universidade de Passo Fundo)

Profa. Dra. Jéssica Fachin (Faculdades Londrina)

Profa. Dra. Carina Deolinda da Silva Lopes (Universidade do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul)

O DIREITO DE LAJE COMO FENÔMENO SOCIAL: OS CONTORNOS DA ESFERA SOCIOLÓGICA NA CONSTRUÇÃO DA POLÍTICA JURÍDICA URBANÍSTICA

REAL RIGHT OF SLAB AS A SOCIAL PHENOMENON: THE OUTLINES OF THE SOCIOLOGICAL SPHERE IN THE CONSTRUCTION OF URBAN LEGAL POLICY

Andressa de Souza da Silva
Zenildo Bodnar

Resumo

O presente estudo tem como escopo analisar as vertentes do desenvolvimento urbano, consubstanciado na configuração do espaço urbano e a construção de novos contornos de habitação, notadamente a moradia configurada em diversos níveis de laje. Para tanto, a pesquisa desenvolveu-se sob a análise da convivência comum, diante da esfera privada e pública do indivíduo como vertentes interdependentes para, posteriormente, adentrar no contexto da propriedade e a construção do poder social dentro do prisma de vivência comum. Em sequência, observou-se a análise da política jurídica e os fenômenos sociais subjacentes. E, por fim, buscou-se analisar o direito de laje propriamente dito e as balizas normativas para o acesso ao direito à propriedade aos destinatários da norma. A problemática da pesquisa questiona se o direito de laje constitui instrumento de transposição de um fenômeno urbano social para um fenômeno jurídico. Para elucidação, utilizou-se do método indutivo e, na fase de tratamento de dados, o método cartesiano. Nas diversas fases da Pesquisa, foram acionadas as Técnicas do Referente, da Categoria, do Conceito Operacional e da Pesquisa Bibliográfica, concluindo que o direito de laje trouxe balizas normativas próprias transmudando um fenômeno social urbano para um fenômeno dotado de reconhecimento jurídico.

Palavras-chave: Direito de laje, Direito à propriedade, Política jurídica, Urbanidade, Sociedade

Abstract/Resumen/Résumé

The present study aims to analyze the aspects of urban development, embodied in the configuration of urban space and the construction of new housing contours, notably the housing configured on different slab levels. Therefore, the research was developed under the analysis of the common coexistence, before the private and public sphere of the individual as interdependent aspects to, later, enter the sphere of property and the construction of social power within the sphere of common experience. In sequence, the analysis of legal policy and the underlying social phenomena was observed. And, finally, we sought to analyze the right of slab itself and the normative beacons for access to the right to property for the recipients of the standard. The research problem questions whether the slab right constitutes an instrument of transposition of a social urban phenomenon to a legal phenomenon. For

elucidation, the inductive method was used and, in the data processing phase, the Cartesian method. In the different phases of the Research, the Referent, Category, Operational Concept and Bibliographic Research Techniques were activated, concluding that the slab law brought its own normative beacons, transmuting an urban social phenomenon into a phenomenon endowed with legal recognition.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Real right of slab, Right to property, Legal policy, Urbanity, Society

Introdução

A convivência em sociedade é naturalmente determinada por contextos complexos, pautados na perspectiva de seres individuais inexoravelmente conectados por uma relação de interdependência coletiva planetária. Essa vinculação é notadamente constituída por sobreposições amplas, interligando-se do contexto global até às peculiaridades das relações sociais regionais e locais.

E, é a partir dos pressupostos do desenvolvimento social local que a análise do espaço social urbano se desenvolve neste estudo, sobretudo nas nuances causadas pelo crescimento vertiginoso das cidades, onde a composição do espaço urbano restou modelada por uma arquitetura singular, possuindo como característica moradias sobrepostas em diversos níveis de laje.

A problemática da pesquisa questiona se o direito de laje constitui instrumento de transposição de um fenômeno urbano social para um fenômeno jurídico. Para tanto, o estudo é estruturado com quatro enfoques: a) a natureza dialética da estética da convivência; b) a propriedade como pressuposto de poder social; c) a política jurídica e os fenômenos sociais urbanos; d) o direito de laje e a positivação da realidade urbana.

Para realização da análise descrita será utilizado, na fase de investigação, o método indutivo, o qual, nas palavras de Cesar Luiz Pasold (2018, p. 95), significa "pesquisar e identificar as partes de um fenômeno e colecioná-las de modo a ter uma percepção ou conclusão geral". Na fase de tratamento de dados o método cartesiano[1], e, o relatório dos resultados expresso no presente artigo é composto na base lógica indutiva. Nas diversas fases da pesquisa, foram acionadas as técnicas do referente[2], da categoria[3], do conceito operacional[4], da pesquisa bibliográfica,[5].

1 Sobre as quatro regras do Método Cartesiano (evidência, dividir, ordenar e avaliar) veja (LEITE, 2001, p. 22-26).

2 "[...] a explicitação prévia do(s) motivo(s), do(s) objetivo(s) e do produto desejado, delimitando o alcance temático e de abordagem para a atividade intelectual, especialmente para uma pesquisa." (PASOLD, 2018, p. 62) (negrito conforme o original)

3 "[...] palavra ou expressão estratégica à elaboração e/ou à expressão de uma ideia." (PASOLD, 2018, p. 31) (negrito conforme o original).

4 "[...] uma definição para uma palavra ou expressão, com o desejo de que tal definição seja aceita para os efeitos das ideias que expomos [...]". (PASOLD, 2018, p. 43) (negrito conforme o original).

5 "Técnica de investigação em livros, repertórios jurisprudenciais e coletâneas legais." (PASOLD, 2018, p. 217).

1. A natureza dialética da estética da convivência

A vida em sociedade é uma inconstante pluralidade de perspectivas caracterizadas pelas nuances de cada indivíduo que, em conjunto com o outro, formam às vicissitudes diárias, consubstanciando às transmudações temporais e atemporais na complexa tutela de contextualização do espaço de vivência comum.

O vínculo social é fundado por seres singulares balizados dentro de uma esfera indissociavelmente plural, visto que "na atuação de cada indivíduo, há uma esfera privada (que diz respeito ao particular) e uma esfera pública (que diz respeito a tudo que é comum a todos os cidadãos)" (CERQUIER-MANZINI, 2013, pp. 22-23).

A relação de sociabilidade entre os indivíduos é pressuposto inerente a natureza do ser humano, porquanto há uma vinculação existencial intrínseca à convivência, de modo que a premissa de singularidade não subsiste como um fim em si mesmo, pois "desaparecendo o terreno da vida em comum, desaparecem também as formas de sociabilidade que unem os diferentes segmentos sociais "(GOMES, 2002, p. 189).

As particularidades de cada indivíduo são dotadas de pretensões, as quais coexistem e se complementam no desenvolvimento da convivência comum, visto que a "convivência social, por não ser natural, tem que ser ensinada, aprendida e desenvolvida todos os dias. Essa é uma tarefa de toda a vida de uma pessoa ou de uma sociedade" (TORO A.; WERNECK, 2007, p. 18).

Melo (1994, p. 62) afirmava que "a arte de viver é uma constante colocação de estética na convivência." Conviver é uma eterna arte, constituída por cenários dialéticos dentro de um espaço social uníssono limitado, subdividido por esferas sociais distintas, as quais determinaram e, ainda, determinam historicamente povos e nações soberanos, por vezes, antagônicos, porém, inevitavelmente indissociáveis diante da matriz interdependente do convívio na terra.

Arte da convivência é, portanto, aspecto intrínseco da mutualidade da vida em sociedade, interligada por vínculos sociais predeterminados dentro de camadas amplas frente à esfera planetária, as quais vão se reduzindo ao convívio local, cujo espaço social é fisicamente interligado pelo contato inevitável da vida plural.

É sob o prisma deste contato interpessoal local que se analisa o espaço social de habitação como pressuposto axiológico para a construção das relações sociais, sobretudo diante do paradigma urbano enquanto espaço preponderante da vivência comum. Souza (2011, p. 99) afirma que "o espaço social não é um simples "dado" sem maior importância para a vida social.

O espaço social é, ao mesmo tempo, um produto das relações sociais, e um condicionador dessas mesmas relações".

As relações dos indivíduos dentro de sua esfera de convivência espacial constroem cenários dialéticos, pautados em aspectos sociológicos próprios, os quais vinculam e desvinculam a sociedade em cenários plurais.

À vista disso, "o objeto de um estudo sociológico das cidades é, na verdade, sua própria existência coletiva. Uma cidade não é apenas um amontado de homens e de edifícios" (LEDRUT, 1971, p. 8).

Os contornos do espaço urbano são construídos e remodelados no transcurso do tempo e das gerações, uma vez que "a cidade é uma construção antropológica e que deve transcender o próprio termo, pois deve levar em consideração o passado, presente e futuro (RECH, RECH, 2016, p. 19)".

A esfera urbana transcende a um deslocamento do espaço geográfico e contorna um novo paradigma para a política social, por intermédio de um processo dialético contínuo de desenvolvimento. Rolnik (2009, p. 21) afirma que "a relação morador da cidade/poder urbano pode variar infinitamente em cada caso, mas o certo é que desde a sua origem cidade significa, ao mesmo tempo, uma maneira de organizar o território e uma relação política".

Nas palavras de Goitia (1996, p. 37) "a cidade é, em si própria, um formidável arquivo de recordações. A cidade é a condensação da sua própria salvaguarda". A cidade guarda a história, recorda as singularidades dos indivíduos nos contornos da subsistência do convívio comum, cria complexidades e permite as suas respectivas resoluções.

O espaço urbano, portanto, ao tempo que revisita o passado, pavimenta a estrutura do presente, orientando e norteando os contornos do futuro sob um prisma de continuidade, sem, contudo, vinculá-lo, porquanto a estaticidade não é condizente com a dialética da vivência comum.

2. A propriedade como pressuposto de poder social

As modificações históricas perpetradas pelo contexto migratório do campo para a cidade, ensejaram a modificação do paradigma de vivência. Os contornos sociais urbanos e as complexidades subjacentes trouxeram novas problemáticas aos padrões culturais que, acentuadas pelos parâmetros socioeconômicos levaram a divisão do espaço urbano fundado em desconexões dentro de um espaço de vivência geograficamente conectado (MELO, 1994, p. 80).

Nigro (2007, p. 41) assinala que “a cidade se auto-organiza a partir da informalidade e da improvisação das ações cotidianas e públicas de estranhos, sendo que as ruas são os canais condutores primários do fluxo de informações entre os habitantes.” Há uma dicotomia entre o ser individual e a esfera coletiva, de modo que, ao tempo que impera a coexistência de uma sociedade plural, subsiste antagonismos frente a preponderância da singularidade dos indivíduos.

Não obstante, necessário registrar que o desenvolvimento do raciocínio argumentativo acerca do contexto do capital neste estudo não possui compromisso com a análise do prisma político-econômico desenvolvido na sociedade, limitando-se a tecer breves considerações acerca da relação de consequencialidade da desigualdade econômica na organização social do espaço urbano, sob a ótica da propriedade como fonte de poder social.

À vista disso, a esfera da propriedade na conjuntura do espaço social local, determina o exercício de uma relação de poder singular, pressupondo certo prisma de autodeterminação para o indivíduo diante de parâmetro de convivência coletivo. Nas palavras de Domingues (2013, p. 197-233) “morar é uma ação humana que envolve o poder de alguém sobre determinado espaço que, no sistema do capitalismo individualista, é possuído com exclusividade”.

Pasold (1988, p. 15) sustentava que “num País como o Brasil com as peculiaridades históricas, e, com as características sociais, políticas e econômicas do momento presente, não é conveniente menosprezar a verdadeira potência da propriedade [...] como Fonte do Poder”.

O poder, tem como pressuposto etimológico um contexto natural de submissão social, cuja construção é modelada por uma estrutura inevitavelmente desigual frente à imperatividade de um modelo econômico de vivência pautado na verticalidade patrimonial[6].

Desse modo, a constituição da autodeterminação da propriedade no espaço social é intrinsecamente modelada sob a égide da seletividade do capital, cuja prerrogativa será inegavelmente sonegada àqueles indivíduos economicamente hipossuficientes e, por via de consequência, socialmente, vulneráveis.

O processo de urbanização, sob o prisma de transposição de espaços sociais, conduziu há um complexo aumento populacional, o que consequentemente levou ao barateamento da força de trabalho e a ampliação da concentração do capital (BLAY, 1978, p. 14).

6 Nas palavras de Santos (2000, p. 85) “[...] a competitividade acaba por destroçar as antigas solidariedades, frequentemente horizontais, e por impor uma solidariedade vertical, cujo epicentro é a empresa hegemônica, localmente obediente a interesses globais mais poderosos e, desse modo, indiferente aos entornos.”

A persecução do crescimento econômico sob a égide dos fundamentos de poder está assentada nas constantes necessidades de consumo como condição de protagonismo do indivíduo frente às relações de subserviência, inerente às sociedades monetariamente verticais.

A verticalidade social direciona o ser humano para vertentes, por vezes, descentralizadas das necessidades coletivas face às demandas individuais. Santos (2000, p. 46) destaca que "o consumo comando nossas formas de inação. E a confusão dos espíritos impedem o nosso entendimento do mundo, do país, do lugar, da sociedade e de cada um de nós mesmos."

Há no processo histórico da humanidade um contexto de mercantilização do cotidiano, de modo que adequação ao mercado de consumo torna-se pressuposto de adequação da vida cotidiana. Eros Grau (2018, p. 33) afirma que "o *Mercado* deixa então de significar exclusivamente o *lugar* no qual são praticadas relações de troca, passando a expressar um projeto político, como *princípio da organização social".*

Por seu turno, "no livre mercado, a moradia vem sendo tratada como um produto em disponibilidade para o consumo, estando, portanto, submetida às regras desse mercado" (VENTURA, 2022, pp. 48-49).

O processo mercantil sob a esfera da propriedade induz, por sua natureza, um processo de configuração espacial hierárquica da cidade, uma vez que a condição de acesso ao direito estará vinculada ao processo de consumo, e, portanto, adstrito ao poder de compra do indivíduo, de modo que "a hierarquização dos lugares e pessoas como articulação entre morfologias espacial e social e esta estratificação revela as formas da segregação urbana" (CARLOS, 2007, p. 27).

Diante disso, tem-se que os pressupostos sociológicos de migração urbana e os fenômenos sociais historicamente delineados contornaram novos paradigmas de vivência, que, por seu turno, demandaram e, ainda, demandam reconhecimento regulatório para que se transponha as aspirações dos indivíduos e os fenômenos sociais subjacentes para a centralidade da política jurídica urbana.

3. A política jurídica e os fenômenos sociais urbanos

Os contornos de atuação da política jurídica transcendem às disposições inerentes ao contexto formal da norma e devem, sobretudo, adentrar na natureza intrínseca de sua aplicabilidade. A regulação legislativa de um fato social é dotada de um desafio complexo, pois deve desenvolver parâmetros basilares com norte eficiente para atuação de medidas práticas aos destinatários da norma jurídica.

Medeiros e Silva (2018, p. 108) assinalam que “a beleza do Direito em suas raízes mais profundas está justamente na constatação da legitimidade de sua criação, desenvolvimento e aceitação como fato social.” A construção do direito é orientada pelas vertentes da sociedade, as quais são sustentadas por comutações constantes inerente às inconstâncias de seres singulares convivendo em uma esfera coletiva.

Nas palavras de Melo (1998, pp. 19-20) “[...] a Política Jurídica se interessa pela norma desde a sua forma embrionária no útero social. Os valores, fundamentos e consequências sociais da norma são suas principais preocupações.” Os fatos sociais, por não estarem atrelados a perspectivas lineares trazem novos contornos e, portanto, determinam novos parâmetros regulatórios singulares frente às acepções distintas que permeiam a sociedade.

À vista disso, a regulação normativa de um fato social não se consubstancia em um fim em si mesmo, sobretudo aquelas que regulam garantias constitucionais dependentes de prestações estatais para a sua aplicabilidade.

A política do direito não se reduz ao processo legislativo formal dos fatos sociais, preocupando-se com a validade de sua eficácia material (MELO, 1998, p. 64), mormente porque os “usos e costumes, também denominados de direito informal, são fontes do direito” (BEZERRA, 2018, p. 130), de maneira que a formação da norma jurídica deve perpassar pela tutela das relações sociais, a fim da norma ser delineada de forma compatível com a realidade fática.

Wolkmer (2001) assinala que:

> [...] os polos geradores da produção jurídica são encontrados na própria sociedade, nada mais pertinente do que, no avanço das delimitações do marco teórico em questão (pluralismo comunitário-participativo), sublinhar o processo de constituição da normatividade em função do desenvolvimento, contradições, interesses e necessidades dos atores sociais interagentes. Este direcionamento ressalta a relevância de se buscarem formas plurais de fundamentação para a instância da juridicidade, contemplando uma construção comunitária solidificada na plena realização existencial, material e cultural do ser humano. Trata-se, principalmente, daqueles sujeitos que, na prática cotidiana de uma cultura política-institucional e de um modelo socioeconômico particular (espaço societário brasileiro), são atingidos na sua dignidade pelo efeito perverso e injusto das condições de vidas impostas pelo alijamento do processo de participação e desenvolvimento social, e pela representação e sufocamento da manifestação das mínimas necessidades.

O direito, portanto, constitui fenômeno cultural pautado em contextos históricos, a partir de pressupostos solidificados em experiências e vivências sociais, os quais não se amoldam estritamente a padrões preexistentes, mas permitem construir novos contornos sociais. E, é por intermédio destes contornos construídos no âmbito histórico que a política do direito se desenvolve na construção e modificação da norma jurídica (MELO, 1998, p. 20).

Para Melo (1998, p. 81-82):

> A Política Jurídica considera os dados da vida em sociedade como matéria prima de suas considerações teóricas e práticas e não submete suas conclusões a um clima determinista. Tais conclusões, ou escolhas, terão que partir, sobretudo, da aplicação criteriosa de juízos de valor, visto que o Direito não é uma disciplina apenas explicativa mas principalmente uma disciplina normativa que tem por fim último a criação de uma sociedade tão harmoniosa e justa quanto for possível.

A construção da norma jurídica urbana face ao cenário de realidades desiguais historicamente consolidadas demanda a observância das peculiaridades do indivíduo enquanto detentor de direitos constitucionalmente garantidos, conjugadas com os ditames da coexistência de diretos coletivos frente às vertentes sociais economicamente verticais.

Nas palavras de Silva (2012, p. 50) "a convivência urbana pressupõe regras especiais, que a ordenem. Compreende-se, que, inicialmente, essas regras tenham surgido com base nos costumes, e só mais tarde se tornaram essas regras do Direito legislado".

O desafio regulatório corresponde, por via consequência, na transposição da superficialidade da problemática direcionada para o viés do desenvolvimento econômico para adentrar nos contornos sociais, mormente porque "o problema do desenvolvimento é sobretudo um problema sociológico. Não pode ser encarado dentro de um aspecto estritamente econômico, é no fundo e na sua essencialidade mais um problema sociológico do que econômico" (FERREIRA,1993, p. 36).

Silva (2012, p. 27) assinala "a urbanização criou problemas urbanos que precisavam ser corrigidos pela urbanificação, mediante a ordenação dos espaços habitáveis – de onde se originou o urbanismo como técnica e ciência".

A regulação normativa urbanística, portanto, para transcender a existência jurídica e se personificar em direito acessível aos seus destinatários, deve internalizar à compreensão da esfera sociológica precedente, a fim de positivar as regras sociais consolidadas, sob pena de criar normas ineficientes. E, nas palavras de Melo (1997, p. 64) "oferecer normas sem eficácia como resposta política a legítimas aspirações sociais é enganar. E o engodo é uma forma cruel de praticar injustiça".

A propriedade é um fenômeno social que nasce com o homem e passa, com a evolução da sociedade, a ser delimitado pelo direito (BEZERRA, 2018, p. 112). "A regulação da propriedade privada pode ser considerada como a forma mais essencial de regulação. O caráter central da regulação da propriedade privada para o sistema jurídico não se justifica apenas do ponto de vista acadêmico ou ideológico" (GOUVEA, 2012, p. 158-1590).

Enfrentar a complexidade paradoxal do ser individual para o ser social é ampliar a tutela da construção do direito em um processo de subsunção da norma regulatória

infraconstitucional para o paradigma constitucional de garantia, reconhecendo que “as fontes naturais do Direito obviamente estarão na Sociedade. Elas nascem das crises e se revelam pelas práticas do cotidiano” (MELO, 1994, p. 80).

É necessário, assim, dissociar o acesso à direitos do indivíduo aos parâmetros do poder monetário, para reconhecer que a desigualdade é característica intrínseca do modelo econômico adotado pela sociedade e, possivelmente, inerente à própria natureza do ser humano, de modo que para se obter parâmetros de igualdade, tem-se que enfrentar e reconhecer os problemas sociológicos subjacentes.

Nas palavras de Castro (2010, p. 456) “há e tem de haver igualdade entre os citadinos, porque destinatários da prestação de serviços e igualdade e, ainda, porque ocupantes do espaço territorial, nos limites da igualdade e da desigualdade de cada um”.

“É necessário que as políticas habitacionais retornem o olhar para a habitação como um direito, um bem de uso especial e peculiar, que não pode está sujeito às livres manifestações do mercado” (VENTURA, 2022, pp. 48-49).

A partir desse contexto, é que se direciona a análise do reconhecimento do direito de laje, uma vez que constitui forma distinta de habitação, distante, por vezes, do contexto mercadológico e próximo a esfera da realidade econômica vulnerável.

Reconhecer o direito de laje é buscar igualdade jurídica com mecanismos eficientes, compreendendo que o acesso ao direito deve ser desvinculado da esfera econômica do indivíduo, pois “assim como a igualdade nos direitos gera o sentido da igualdade baseada no respeito ao outro como igual, a desigualdade nos direitos gera a imagem do outro como desigual, ou seja, inferior antropologicamente porque inferior juridicamente.” (FERRAJOLI, 2011, p. 35)

Desse modo, construir a política jurídica urbanística é um desafio, sobretudo diante das nuances e singularidades, constituindo corte epistemológico da pesquisa o direito de laje, cuja forma de habitação modelou novo parâmetro urbanístico consolidado pelo contexto histórico.

4. O direito de laje e a positivação da realidade urbana

O crescimento desordenado das cidades, caracterizado também pela segregação social e sonegação sistemática de direitos fundamentais, repercutiu diretamente nas formas de ocupação do solo urbano. Em paralelo ao modelo formal de propriedade urbana idealizada pelas

leis e instituições, existe outro tipo de ocupação dos espaços totalmente à revelia das normas urbanísticas.

Acselrad (2009, p. 78) explica que "a segregação socioespacial é o mecanismo pelo qual se faz coincidir a divisão social da degradação ambiental com a divisão espacial desta mesma degradação."

É nesse contexto que emergem novos modelos jurídicos para dar respostas mais adequadas à realidade sociológica subjacente, sendo o direito de laje um dos institutos mais pronunciados desse objeto.

Assim, "o direito de laje nasce como um fenômeno social espontâneo no seio de várias favelas brasileiras. É uma espécie de "puxadinho", onde ocorre a construção de unidades de habitação no piso superior ou inferior de um imóvel já edificado" (MARMELSTEIN, 2018).

Por esta razão, a Lei 13.465/2017 cria o direito de laje e acrescenta ao código civil a legitimidade da concessão de propriedade ao lajeário, determinando, o reconhecimento que "os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor."

Conforme explicam Farias, Debs, Dias (2018, p. 28):

> A laje ou direito sobre a laje (ou, ainda, direito de laje), pode ser conceituada como a nova lâmina de propriedade criada através da cessão, onerosa ou gratuita, da superfície superior ou inferior de uma construção (seja ela sobre o solo ou já em laje) por parte do proprietário (ou lajeário) da mesma, para que o titular do novo direito possa manter unidade autônima da edificação original.

Instituído com a publicação da Lei n°13.645 de 11 de julho de 2017, o Direito de laje surge no ordenamento jurídico nacional através da Medida Provisória n°759 de 22 de dezembro de 2016. A exposição de motivos explicitou, dentre outras motivações, a possibilidade de regularização fundiária das favelas, com o objetivo de adequar o Direito brasileiro à organização social urbana, caracterizada pela ampla gama de edifícios sobrepostos[7].

Inserido no Código Civil, após o capítulo sobre direitos reais de garantia, a laje constitui o direito de sobrelevação em uma construção-base, isto é, conforme ensina Matuszewski (*et al*) (2021, p. 55):

> direito real sobre coisa alheia, sendo assim, um direito assemelhado ao direito de superfície, projetando-se na edificação alheia, mas, simultaneamente,

7Exposição de Motivos da Medida Provisória n°759, de 22 de dezembro de 2016. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2016/medidaprovisoria-759-22-dezembro-2016-784124-exposicaodemotivos-151740-pe.html>. Acesso em: 10 jun. 2022.

> conferindo ao titular da laje a propriedade sobre ela, destacada da construção-base.

Há controvérsia na doutrina quanto à sua natureza jurídica, pois há outra corrente que defende trata-se de “direito real sobre coisa própria, isto é, um verdadeiro direito de propriedade”, a ainda uma terceira corrente entende que a laje é direito *sui generis,* ou seja, embora seja direito real sobre coisa própria, não pode ser considerado direito de propriedade (LOUREIRO, PELUZO, 2018. p. 1.533).

Prepondera a conclusão no sentido de que a laje é um novo direito real. O Título XI do Código Civil traz a definição do direito de laje no art.1.510-A ao assinalar que "o proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo”. A laje corresponde a uma unidade autônoma arquitetada sobre uma edificação já existente, de forma que não há que se falar no estabelecimento de condomínio entre as partes.

Portanto, caberá ao proprietário da laje todos as faculdades concernentes aos demais portadores de direitos reais, ou seja, o lajeiro gozará do caráter perpétuo da propriedade, bem como, fará jus a abertura de uma matrícula individualizada do imóvel nos termos do art.1.228 do Código Civil e §9 do artigo 176 da Lei n°6.015.

Para José Fernando Simão, Anderson Schreiber e Flávio Tartuce *et. A*l (2022, p. 1272), a laje pode ser considerada um tipo de direito de sobrelevação similar a alguns institutos empregados em codificações estrangeiras, embora também esteja marcada por distinções peculiares, à medida que apresenta características inerentes ao processo de urbanização nacional, podendo ser concebida como um direito real de superfície.

O Direito de Laje pode ser instituído sucessivamente conforme autoriza o parágrafo 6º do Art.1510-A, “o titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje”. Para tanto somente será necessário a autorização dos titulares precedentes. Oportuno recordar que a Medida Provisória n°759 de 2016 que vedava as sobrelevações sucessivas, restrição que reduzia a potencialidade do instituto para a realidade brasileira e maranhense.

O Código Civil é silente quanto as limitações das unidades de laje e das dimensões arquitetônicas da propriedade, motivo pelo qual compreende-se que podem ser concedidos novos direitos de laje enquanto a estrutura-base permitir (MATUSZEWSKI, 2021, p. 63) contudo, algumas restrições edilícias e urbanísticas poderão ser impostas pelo poder municipal e distrital.

Na perspectiva registral a Lei n°13.265/17 estabelece que os titulares da laje devem constituir a unidade imobiliária autônoma em matrícula própria a fim de que possam usar, gozar e dispor do bem. O parágrafo 4º do art.1510-A estabelece "à instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas". Assim, não há a formação de condomínio entre as partes.

O reconhecimento da laje como uma nova modalidade de direito real, com semelhanças à propriedade edilícia e representada em matrícula própria, permitirá que seus titulares usufruam de todas as potencialidades que a propriedade formal pode proporcionar, gerando segurança jurídica a seus titulares e a quem com eles se relaciona (COUTO, 2021, p. 51).

Além de abertura de matrícula própria, a nova instituição lajeária deverá ser averbada no folio real da construção-base. Ainda nos termos do art. 176, parágrafo 9 da Lei de Registros Públicos, havendo a hipótese de lajes sucessivas, todas as matrículas referentes às lajes anteriores deverão ser informadas (MATUSZEWSKI, 2021, p. 63).

No que tange a transferência da laje, esta poderá se dá em ato *inter vivos* ou *causa mortis*, conforme mencionado anteriormente, em ambas as situações, o título transmissivo deverá ser registrado junto a matrícula imobiliária, em similaridade ao que ocorre com as demais formas de propriedade.

Na hipótese de alienação das unidades sobrepostas, o texto legal confere o direito de preferência bilateral que será exercido em primeiro lugar pelo proprietário da construção-base e depois por lajeários, assegurada para proprietário da laje mais próxima da unidade alienada, ademais, o possível beneficiário da preferência deverá ser notificado por escrito para manifestação dentro do prazo de trinta, salvo disposição contrária (TARTUCE, 2020).

Incide o direito de preferência na alienação. Nos termos do art. 1510-D, caso não seja respeitado o direito de preferência, poderá o proprietário preterido "mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação".

Quanto às formas de extinção do direito real, o Código Civil estabeleceu hipóteses restritivas, como a ruína do prédio-base (artigo 1.510-E). Regulou situações excepcionais que não configuram hipótese extintiva: a) ruína da construção-base quando o direito de laje for estabelecido no subsolo; b) reconstruído dentro do prazo de cinco anos.

A regulamentação jurídica da laje, portanto, trouxe balizas normativas concretas, as quais transmudaram o fenômeno social de moradias informais para fenômenos jurídicos, com o consequente reconhecimento do direito à propriedade para seus ocupantes. Por outro lado, a

norma não se esgota com a sua previsão normativa, demandando políticas públicas habitacionais voltadas a efetivação da propriedade urbana na persecução de um contexto urbano mais democrático.

Considerações finais

A vivência social é uma complexa linha de conexões e desconexões, as quais vinculam as singularidades do indivíduo com a coexistência comum frente à uma sociedade indissociavelmente plural. Há uma esfera dialética perpetrada na arte da convivência, a qual é conjugada por mutualidades e inconstâncias, cuja forma não se amolda a padrões passíveis de estatização ou simetria.

É a partir deste pressuposto de modificações contínuas que o espaço social urbano se desenvolve, de modo que o fenômeno migratório do campo para a cidade frente a crescente busca por poder econômico, levaram a consequentes fatores sociológicos subjacentes, construindo novo paradigma para à vida em sociedade.

Diante disso, tem-se que a soma destes fatores levaram a um contexto de urbanização informal, a partir de normais sociais construídas à margem da esfera regulatória estatal e dentro de uma realidade de convivência comum.

Constrói-se, portanto, novos espaços sociais conjugados em diversos níveis de lajes, constituído por conglomerados arquitetonicamente distintos, os quais carregam aspirações sociais e jurídicas vinculadas à esfera de habitação e o necessário reconhecimento de seus ocupantes como destinatários da tutela jurídica.

À vista disso, a positivação do direito de laje no ordenamento jurídico brasileiro constitui avanço normativo, a par de um contexto social preexistente e carente de legitimação, trazendo balizas concretas, as quais, apesar de não constituírem um fim em si mesmo, trouxeram um movimento de transposição, ainda que inicial, da informalidade para a construção de novos contornos ao direito à propriedade.

Referências

ABRAMOVAY, Ricardo. **Muito além da economia verde.** São Paulo: Editora Abril, 2012.

ACSELRAD, Henri; MELLO, Cecilia Campello do Amaral; BEZERRA, Gustavo das Neves. **O que é justiça ambiental**. p. 78.

BEZERRA, Regina Iara Ayub. Conjuntos habitacionais segundo a Lei 13.465, de 11 de julho de 2017. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. **Regularização fundiária**: Lei 13.465/2017. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018.

BLAY, Eva Alterman. A Luta pelo Espaço: Textos da Sociologia Urbana. 2 ed. Rio de Janeiro: Vozes, 1978.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Espaço Urbano**: Novos Escritos sobre a cidade. São Paulo: Labur Edições, 2007.

CASTRO, José Nilo de. Direito municipal positivo. 7 ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2010.

COSTA NETO, Nicolao Dino de Castro e. **Proteção Jurídica do Meio Ambiente**. 1 ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2003.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Direito de Laje.** (Série Cadernos IRIB). São Paulo: IRIB, 2020.

DOMINGUES, Eduardo Garcia Ribeiro Lopes. Moradia não é Mercadoria. Revista de Direito da Cidade, [S.l.], v. 5, n. 1, p. 197-233, jun. 2013. ISSN 2317-7721. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/9729/7628>. Acesso em: 02 nov. 2019.

FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje**: do puxadinho à digna moradia. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2018.

FERRAJOLI, Luigi. **Por uma Teoria dos Direitos e dos Bens Fundamentais**. Tradução de Alexandre Salim, Alfredo Copetti Neto, Daniela Cademartori, Hermes Zaneti Júnior, Sérgio Cademartori. Porto Alegre:Livraria do Advogado, 2011. (sem título original no exemplar utilizado).

GALBRAITH, John Kenneth. **A sociedade justa**: uma perspectiva humana. Tradução de Ivo Korytowski. Rio de Janeiro: Campus, 1996.

GOITIA, Fernando Chueca. **Breve história do urbanismo**. 4 ed. Lisboa: Editorial presença, 1996.

GOMES, Paulo Cesar da Costa. **A condição urbana**: ensaios da geopolítica da cidade. Rio de Janeiro: 2002.

GOUVEA, Carlos Portugal. Regulação da Propriedade Privada: Inovações na Política Agrária e a Redução dos Custos de Equidade. In: SALOMÃO FILHO, Calixto. **Regulação e Desenvolvimentos:** novos temas. São Paulo: Malheiros, 2012.

GRAU, Eros. **A ordem econômica na Constituição de 1988**. 19 ed. São Paulo: Malheiros, 2018.

LACOVINI, Rodrigo Faria Gonçalves. A vida como ela é: uma defesa do olhar crítico às condições políticas e sociais para uma agenda pública de urbanização de favelas. In:

Dimensões do Intervir em Favelas: desafios e perspectivas. São Paulo: Peabriu TCA/ Coletivo LabLaje, 2019.

LEDRUT, Raymond. **Sociologia urbana**. Tradução Maria Heloisa de Souza Reis. São Paulo: Forense, 1971.

LOUREIRO, Francisco Eduardo; PELUZO, Cézar. **Código Civil Comentado**. 12ª. ed. São Paulo: Manole, 2018.

MARMELSTEIN, George. Prefácio. In: FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje**: do puxadinho à digna moradia. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2018.

MATUSZEWSKI, Lorruane (*et al*), PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida (coord.). **Direito Civil II**: Os novos Direitos Reais. (Coleção O Direito e o Extrajudicial). São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021.

MEDEIROS, Claudia Rosa de; SILVA, Laura Regina Echeverria da. O Direito real de Laje: Lei 13.465/2017. PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. **Regularização fundiária**: Lei 13.465/2017. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2018. p. 108.

MELO, Osvaldo Ferreira de. **Fundamentos da Política Jurídica**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor/UFSC, 1994.

MELO, Osvaldo Ferreira de. **Temas Atuais de Política do Direito**. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris Editor/CMCJUNIVALI,1998.

MULLER, Robert. **O Nascimento de uma Civilização Global**. Tradução: Merle Scoss. São Paulo: Aquariana, 1993. Título Original: The Birth of a Global Civilization

NIGRO, Carlos Domingos. (In) sustentabilidade urbana. Curitiba: Ibpex, 2007.

PASOLD, Cesar Luiz. Reflexões Sobre o Poder e o Direito. 2 ed. Florianópolis:Estudantil, 1988.

PERRET, Bernard; GUY, Roustang. **A economia contra a sociedade**: afrontar a crise de integração social e cultural. Tradução Armando Pereira da Silva. Lisboa: Instituto Piaget. 1993. Título original: L' Économie contre la société – Affronter la crise de l' intégration sociale et culturelle.

RECH, Adir Ubaldo; RECH, Adivandro. **Cidade Sustentável**: Direito Urbanístico e Ambiental – Instrumentos de Planejamento. Caxias do Sul: Educs, 2016.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade**. 3 ed. 6 reimpressão. São Paulo: Brasiliense, 2009.

SANTOS, Milton. **Por uma outra globalização**: do pensamento único à consciência universal. 2 ed. Rio de Janeiro: Record, 2000.

SILVA, José Afonso da. **Direito Urbanístico Brasileiro**. 7 ed. São Paulo: Malheiros editores. 2012.

SIMÃO, José Fernando, SCHREIBER, Anderson, TARTUCE, Flávio (*et al).* **Código Civil Comentado**: doutrina e jurisprudência. 4ª Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022.

SOUZA, Marcelo Lopes de. ABC do desenvolvimento urbano. 6 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2011.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**: volume único. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense MÉTODO, 2020.

TORO A., Jose Bernardo; WERNECK, Nisia Maria Duarte. **Mobilização social**: Um modo de construir a democracia e a participação. Belo Horizonte: Autêntica, 2007.

VENTURA, Anamaria Pereira Morais. O paradigma da casa própria e a necessidade de interação entre políticas urbanísticas e habitacionais para a efetivação do direito à moradia no Brasil. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**, v. 8, n. 1, p. 40-58. ISSN: 2525- 989X.

WOLKMER, Antonio Carlos. **Pluralismo Jurídico**. 3 ed. São Paulo: Ômega, 2001.