

DIREITO DE LAJE À SUSTENTABILIDADE URBANA

SLAB RIGHT TO URBAN SUSTAINABILITY

Andressa de Souza da Silva*

Tainá Fernanda Pedrini**

Zenildo Bodnar***

RESUMO

Objetiva-se analisar o direito de laje como pressuposto integrativo às nuances do direito de propriedade e sua função social no cotejo da promoção de cidades sustentáveis. A pesquisa pautou-se em três vertentes, a qual inicialmente vinculou-se a análise do direito de propriedade e sua conjuntura histórica frente aos parâmetros constitucionais. Após, pautou-se a análise da sustentabilidade urbana, sobretudo, nos padrões econômicos engendrados na tessitura no desenvolvimento urbano frente a tutela integrativa da formação do meio ambiente ecologicamente equilibrado. Por fim, verifica-se o direito de laje como instrumento de respostas aos ditames sociais preestabelecidos como fonte integrativa de direitos basilares na construção do ambiente urbano igualitário. O método utilizado foi o indutivo.

Palavras-chave: Direito de Laje; Sustentabilidade Urbana.; Propriedade; Função Social; Evolução Urbana.

ABSTRACT

The present article has the scope of the analysis of the right of slab as an integrating presupposition to the nuances of the right of property and its social function in the comparison of the promotion of sustainable cities. The research was based on three aspects, which was initially linked to the analysis of property rights, its historical context against the constitutional parameters. In the sequence, the analysis of urban sustainability was based, above all, on the economic patterns engendered in urban development in the face of the integrative tutelage of ecologically balanced environment formation. Lastly, the right of slab is verified as an instrument of responses to social dictates pre-established as an integrative source of basic rights to the formation of the dignity of the human person. The method used was inductive.

Keywords: Real right of slab; Urban Sustainability; Property; Social Function; Urban development.

* Mestranda em Ciência Jurídica e Bacharela em Direito pela Universidade do Vale do Itajaí. E-mail: andressa.souzaa.silva@gmail.com

** Mestre em Ciência Jurídica pela Widener University, Delaware Law School e pela Universidade do Vale do Itajaí. E-mail: ainapedrini@live.com

*** Doutor em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina, Doutor em Ciências Humanas pela Universidade Federal de Santa Catarina, Pós Doutorado em Direito Ambiental na Universidade Federal de Santa Catarina e Pós Doutorado em Direito Ambiental pela Universidad de Alicante - Espanha. E-mail: zenildo@univali.br

INTRODUÇÃO

O direito de propriedade demanda uma concepção plural e necessariamente vinculada ao cumprimento da função social. Seu conteúdo e significado, invocam compreensão instrumental e base cognitiva interdisciplinar, capaz de conduzir à tutela de direitos e garantias, como condutor de construção histórica das novas vertentes estruturais da propriedade na conjuntura do contexto plural das cidades.

Nesse prisma, a formação do ambiente equilibrado requer a observância do direito de propriedade sob a análise da relação interdependente entre sociedade, urbanidade e proteção ambiental como padrão intrínseco para a sadia qualidade de vida, como fonte de direitos basilares à dignidade social, de forma a conjugar as novas perspectivas estéticas da moradia, a qual se insere a laje.

Assim, vincular o direito de laje requer a análise histórico-cultural da moradia como fonte legítima do direito formatado no cerne social, capaz de legitimar e, sobretudo, ser reconhecido como propriedade na formação de cidade sustentáveis integrativas, obstando a vertente excludente do processo de estratificação fundiária.

Por consequência, a problemática da pesquisa é inserida na seguinte preposição: as novas demandas impostas ao direito de propriedade engendrados no direito de laje é capaz de promover sustentabilidade à urbanidade. Para elucidação, faz-se a análise do processo histórico do direito de propriedade. Posteriormente, adentra-se no cotejo da sustentabilidade urbana e sua configuração com o prisma econômico e, por fim, a análise propriamente do direito de laje como fenômeno cultural vinculado ao reconhecimento da cidade como base integrativa de direitos.

Quanto à metodologia empregada na fase de investigação, utilizou-se o Método Indutivo. Acionou-se as Técnicas do Referente¹, da Categoria², do Conceito Operacional³ e da Pesquisa Bibliográfica.

PERSPECTIVAS DO DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO

O “*Corpus Iuris Civilis*” publicado durante o Império de Justiniano I, na Roma antiga, já propunha divisão entre a esfera pública e a privada. “O Império de Justiniano ficou marcado pela compilação de legislações existentes no período – o *Digesto*, as *Institutas*, o *Codex*, e as *Novellae*, posteriormente, chamados, em conjunto, de Código Justiniano” (PEDRINI, 2017, p. 9).

Nesse impulso, ao longo do desenvolvimento histórico do mundo romano-germânico, sempre fora realizada tal divisão, colocando o Direito Civil como âmbito de normatização do indivíduo, particular, em contraposição ao público que, com o tempo, foi representado, principalmente, pelas Constituições.

“Nenhum ramo do direito era mais distante do direito constitucional do que ele. Em contraposição à constituição política, [o Direito Civil] era cogitado como constituição do homem comum, máxime após o processo de constituição liberal” (LÔBO, 1999, p. 99). Essa celeuma, entretanto, evidenciou

¹ “[...] 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, 2008, p. 54).

² “[...] palavra ou expressão estratégica à elaboração e/ou à expressão de uma ideia”. (PASOLD, 2008, p. 25).

³ “[...] uma definição para uma palavra ou expressão, com o desejo de que tal definição seja aceita para os efeitos das ideias que expomos [...]” (PASOLD, 2008, p. 54).

déficits de legitimação históricos, principalmente, relacionados às demandas⁴ que desencadearam modificações constitucionais.

Constata-se que a concepção de publicização do Direito Civil não era vislumbrada, de forma veemente, até o advento do Estado Social. Isso porque os direitos de primeira geração, compreendidos no Estado Liberal, justamente, objetivaram a proteção da vida e da propriedade, já abarcadas nas normas civilistas à época.

Contudo, o Estado Social do século XX, e as Constituições derivadas dessa transição, garantiram aos indivíduos direitos de segunda geração, viabilizando a igualdade e seus corolários, por exemplo. Fora um processo de crescente intervenção estatal, primordialmente legislativa, em resposta ao contexto político e social, visando, conseqüentemente, a adequação jurídica a ele.

A autonomia privada, proposta no Estado Liberal, fora mitigada por meio da exclusão de matérias inteiras, anteriormente, reguladas por meio do Código Civil, transformando-as em ramos autônomos. São eles: o “direito do trabalho, o direito agrário, o direito das águas, o direito de habitação, o direito de locação de imóveis urbanos, o estatuto da criança e do adolescente, os direitos autorais, o direito do consumidor” (LÔBO, 1999, p. 100).

Acontece que as vicissitudes existentes no sistema jurídico não eram originadas somente da inércia de modificação legislativa, mas, também, de inserção das diretrizes constitucionais à hermenêutica civilista. A mudança de atitude era substancial: “deve o jurista interpretar o Código Civil segundo a Constituição e não a Constituição segundo o Código Civil, como ocorria com frequência” (LÔBO, 1999, p. 100).

Ao passo que fora reconhecido o entrelaçar do interesse público ao interesse privado⁵, a dicotomia entre eles fora relativizada. Abordou-se tal ideia de mitigação da dualidade com a intervenção do Poder Judiciário, representante do Estado, nas relações privadas e à recepção de Convenções e Tratados Internacionais, garantindo diversos direitos, inclusive, privados, respaldados de proteção pública, derivados do momento posterior às Grandes Guerras Mundiais.

A superação da publicização do Direito Civil ao Direito Constitucional, no Brasil, conquanto, somente ocorrera, de fato, com o advento da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CRFB/88). Isso porque, somada ao contexto do Pós-Moderno, da Sociedade Líquida (BAUMAN, 2001) e, logo, da modificação constante, a codificação era – e ainda é – insuficiente para resguardar os primados da época e hodiernos. A constitucionalização do ordenamento jurídico se tornou imprescindível.

“Quebraram-se os modelos típicos das sociedades liberais e estabeleceram-se novos paradigmas com enfoque diferenciado em relação aos institutos do Direito Civil, cujo objetivo é tutelar a

⁴Refere-se às “demandas provenientes da sociedade civil e destinadas a se tornar objeto de decisão política. Nas mais recentes teorias sistêmicas da sociedade global, a sociedade civil ocupa o espaço reservado à formação das demandas (*input*) que dirigem ao sistema político e às quais o sistema político tem o dever de responder (*output*): o contraste entre sociedade civil e Estado põe-se então como contraste entre qualidade e quantidade das demandas e capacidade das instituições de dar respostas adequadas e tempestivas” (BOBBIO, 2007, p. 36).

⁵Sobre tal dicotomia, Celso Antônio Bandeira de Melo descreve: “[...] existe, de um lado, o interesse individual, particular, atinente às conveniências de cada um no que concerne aos assuntos de sua vida particular – interesse, este, que é o da pessoa ou grupo de pessoas *singularmente consideradas* –, e que, de par com isto, existe também o interesse *igualmente pessoal destas mesmas pessoas ou grupos*, mas que comparecem *enquanto partícipes de uma coletividade maior na qual estão inseridos*, tal como nela estiveram os que os procederam e nela estarão os que virão a sucedê-los nas gerações futuras. Pois bem, é este último interesse o que nomeamos de *interesse do todo* ou *interesse público*. Não é, portanto, de forma alguma, um interesse *constituído autonomamente, dissociado do interesse das partes e, pois, passível de ser tomado como categoria jurídica que possa ser erigida irrelatadamente aos interesses individuais*, pois, em fim de contas, ele nada mais é que uma *faceta dos interesses dos indivíduos*: aquela que se manifesta enquanto estes – inevitavelmente membros de um corpo social – *comparecem em tal qualidade*” (MELLO, 2013, p. 61-62).

dignidade da pessoa humana” (SALES, 2010, p. 28). Nesse sentido, direcionado à propriedade, a que se faz o corte epistemológico da presente pesquisa, dignificá-la traz à lume sua funcionalidade, condicionada, à vista das novas diretrizes, aos interesses sociais, ou melhor, ao que veio a ser denominada de Função Social da Propriedade.

Essa contraposição de realidades jurídicas é representada entre conteúdo positivado no Código Civil brasileiro de 1916 e o vigente, promulgado em 2002 – posterior à CRFB/88. “Sob a égide do espírito liberal, a propriedade do Código Civil de 1916 [...] preocupava-se tão somente com os aspectos econômicos e individuais do proprietário” (SALES, 2010, p. 37). Já ao Código Civil de 2002, foi atribuída hermenêutica conforme os princípios constitucionais, retirando-o como ramo único do Direito Privado.

A CRFB/88 (BRASIL, 2016, p. 14), no artigo 5º, inciso XXIII, dispõe: “a propriedade atenderá sua função social”. Esse preceito, ainda, é reafirmado no título de que trata a Ordem Econômica e Financeira, especificamente, ao editar sobre Princípios Gerais da Atividade Econômica e a Política Urbana, vinculando-a ao exercício da Função Social da Propriedade, bem como, de políticas urbanas e rurais para essa finalidade. A interpretação do direito fundamental positivado tornou condicionado o exercício da propriedade aos desígnios contemporâneos.

A “propriedade não poderá ser exercida levando-se em consideração apenas a vontade do próprio *dominus*, mas também deve ser harmonizada com o interesse coletivo” (NERY, 2012, p. 795), nesse contexto. Por isso, elege-se como “função social da propriedade a capacidade de impor um poder-dever ao proprietário sancionável pela ordem jurídica” [...]” (NERY, 2012, p. 795).

[...] traduz um comportamento regular do proprietário, exigindo que ele atue numa dimensão na qual realize interesses sociais, sem a eliminação do direito privado do bem que lhe assegure as faculdades de uso, gozo e disposição. Vale dizer, a propriedade mantém-se privada e livremente transmissível, porém detendo finalidade que se concilie com as metas do organismo social (FARIAS, 2006, p. 206-207).

A Função Social da Propriedade, na verdade, é instrumento jurídico em busca da “existência digna de todos e da justiça social, bem como instituto indispensável para a construção da sociedade justa, livre e solidária. [...] não deve ser vista como simples limitação ao direito de propriedade, porque provoca alteração material no conceito de propriedade” (NERY, 2012, p. 795).

À superação romano-germânica mencionada, com o objetivo de compatibilizar o direito de propriedade aos anseios da contemporaneidade, adotou-se o que, hodiernamente, chama-se de concepção finalista. “No mundo moderno, o direito individual sobre as coisas impõe deveres em proveito da sociedade e até mesmo no interesse de não proprietários” (MALUF, 2011, p. 73).

O artigo 1.228, §1º, do Código Civil (BRASIL, 2002), é reflexo de todo o exposto ao enunciar que:

O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Segundo Tartuce (2016, p. 961-962), o conceito de Função Social da Propriedade se alargou com a evolução jurídico-social que, à vista disso, “pode se confundir com o próprio conceito de propriedade, diante de um *caráter inafastável de acompanhamento*”. Com isso, propõe-se ao signo propriedade,

o significado de, para além de Direito Real⁶ por excelência, o atender dos interesses sociais, ao bem comum, “evidenciando-se uma *destinação positiva* que deve ser dada à coisa”.

Embora ainda compreenda “os princípios do *jus utendi, frutendi e abutendi*, já não constitui um direito absoluto do qual o seu titular possa desfrutar ilimitadamente” (NADER, 2016, p. 28). Isso porque, à garantia da Função Social, “mecanismos importantes são introduzidos na ordem jurídica, para evitar que o egocentrismo prevaleça nas relações sociais em detrimento da força do trabalho” (NADER, 2016, p. 28). Exemplifica-se: a “usucapião *pro labore*, a *habitacional* e a coletiva. Igualmente, as desapropriações por interesse social, que objetivam o bem-estar da coletividade” (NADER, 2016, p. 28).

Quanto espacialmente contextualizada, a propriedade deve ser ainda mais funcionalizada para atender a outras demandas, destacadamente, servir como um dos instrumentos de concretização da função social da cidade.

É exatamente nessa perspectiva que se torna imperiosa a relação entre o direito fundamental de propriedade com o direito à cidade na perspectiva da sustentabilidade urbana.

SUSTENTABILIDADE URBANA

A formatação da sustentabilidade no espaço urbano aduz à sistematizações dos parâmetros conjugados entre progresso econômico, sociedade e desenvolvimento sustentável, notadamente vinculados ao modelo de acepção social formatado na urbanidade. Nesse contexto, para construção da análise da sustentabilidade urbana, tem-se como pressuposto antecedente o modelo de desenvolvimento historicamente configurado na sociedade.

Segundo Boff (2008, p. 40) “o que, na verdade, está hoje em crise não é apenas o modelo de desenvolvimento, mas principalmente o modelo de sociedade que impera no mundo. É no interior da sociedade que se elabora o projeto do desenvolvimento.”

Nesse segmento, “[...] poderíamos dizer que uma boa sociedade é não só uma sociedade economicamente próspera (com um rendimento per capita elevado), mas também uma sociedade socialmente inclusiva, ambientalmente sustentável e bem governada”(SACHS, 2017, p. 23-24). Isto é, o modelo de sociedade determina a necessidade de mudanças, notadamente pelas problemáticas figuradas nos paradigmas estratificados da sociedade, a qual legitimou a desigualdade como contexto fático do cotidiano social.

Observa-se o processo dicotômico essencialmente delineado nos contornos sociais, eis que o progresso econômico promove o aspecto de melhoria econômica, no entanto, quando ausente os paradigmas de sustentabilidade, o progresso por si só está fadado à falência, pois decrescer do modelo ilimitado do fomento ao lucro é princípio corolário para o combate às consequências subjacentes para o meio ambiente e para a humanidade (LATOUCHE, 2009).

Por consequência, tratar sobre cidades sustentáveis é adentrar numa complexidade sistêmica, por intermédio de trocas e funções com o escopo de promover a manutenção de vida nas diversas conjecturas interdependentes, ou seja, a sustentabilidade urbana requer a observância dos diversos atores e instrumentos sociais, a partir do contexto interligado do espaço urbano (CHANG, 2018).

⁶ “[...] direito complexo que é instrumentalizado pelo domínio. Assim sendo, o direito de propriedade engloba o exercício dos seguintes atributos, baseados nas faculdades de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa que lhe serve de objeto, de acordo com a redação do artigo 1.228, do Código Civil. O referido dispositivo legal não apresenta o conceito de propriedade explicitamente, mas define-a a partir da descrição dos atos que são inerentes à condição de proprietário” (POIDOMANI, 2015, p. 288).

Para Sachs (2017) as cidades são sustentáveis quando se apresentam “economicamente produtivas, socialmente (e politicamente) inclusivas e ambientalmente sustentáveis”. Portanto, promover cidades sustentáveis perfaz o contexto conectivo entre diversos fatores, com o escopo de configurar o cenário urbano capaz de compreender a narrativa social e as mazelas dispostas na formatação do espaço urbano.

Nesse segmento, a sustentabilidade urbana é um condutor de mudanças aos paradigmas sociais, notadamente vinculados ao processo de consciência social a respeito da finitude dos recursos naturais frente aos parâmetros de progresso urbano, eis que “visa o equilíbrio entre os diversos elementos que compõem o ambiente (cultural, social, econômico e ambiental)” (OLIVEIRA, 2009, p. 43).

No entanto, Boff (1999, p. 23) adverte que “a ética da sociedade dominante hoje é utilitarista e antropocêntrica. Considera o conjunto dos seres a serviço do ser humano que pode dispor deles a seu bel-prazer, atendendo a seus desejos e preferências.” Nessa esfera, os padrões urbanos desenvolvem-se por intermédio do conceito utilitarista, distante dos paradigmas de proteção ambiental sob o jugo do progresso econômico ilimitado.

Assim, os parâmetros estabelecidos na sociedade promove o desenvolvimento urbano sem adentrar nos prejuízos oriundos do desgaste socioambiental do ambiente urbanizado, isto é, preocupa-se com o progresso urbano sonogando os custos ambientais. Esta concepção vem conjugada com a polarização da cidade, por intermédio da sustentação de danos sob o prisma seletivo na tutela do espaço urbano (SOUZA, 2011).

Por consequência, formatar cidades sustentáveis requer o processo de mutabilidade dos paradigmas previamente estabelecidos, notadamente pelo vínculo estrutural urbano com a manutenção da qualidade de vida atual e intergeracional, eis que “contra uma economia do crescimento ilimitado, orientada pela acumulação, devemos chegar a uma economia do suficiente, centrada na vida das pessoas e da natureza; na participação de todos na produção dos meios da vida” (BOFF, 2008, p. 45).

No entanto, “atingir o objetivo de uma cidade sustentável não é uma meta utópica, ela depende de uma série de ações perfeitamente alcançáveis, conquanto algumas difíceis por fortes injunções culturais, políticas e econômicas.” (ALMEIDA, 2003, p. 228) Isto é, adentrar na promoção da sustentabilidade denota, sobretudo, um comportamento social, com o escopo de mudar concepções preestabelecidas no cerne social.

Por consequência, a mutabilidade da perspectiva ética da sociedade dever ter como fundamento “[...] refazer a aliança destruída entre o ser humano e a natureza e a aliança entre as pessoas e povos, para que sejam aliados uns dos outros em fraternidade, justiça e solidariedade” (BOFF, 1999, p. 46). Todavia, é necessário percorrer um caminho tangível, capaz de adentrar nas pequenas ações sociais como o escopo de modificar as perspectivas sociais historicamente consolidadas.

Assim, construir cidades sustentáveis é promover ações ordinárias do cotidiano que, quando analisadas no conjunto, produzem efeitos capazes de promover um ambiente sustentável à urbanidade. Chang (2018) destaca um compilado de ações basilares da habitualidade social como, redução na geração de resíduos sólidos, consciência nos parâmetros do consumo, substituição da locomoção social para bicicletas, caminhadas e transporte público, eis que essas ações conjugadas na via singular promove efeitos plurais, fomentando uma cadeia sustentável aos costumes da sociedade.

Busca-se, portanto, promover o equilíbrio basilar com o escopo de assegurar os parâmetros fundantes da justiça ambiental à urbanidade. Segundo Acselrad (2009) “a noção de justiça ambiental

implica, pois, o direito a um meio ambiente seguro, sadio e produtivo por todos, onde o “meio ambiente” é considerado em sua totalidade, incluindo suas dimensões ecológicas, físicas, sociais, políticas, estéticas e econômicas”.

Nesse contexto, compreender a relação interdependente entre o meio ambiente ecologicamente equilibrado e a formatação das cidades é o princípio corolário para a construção de cidades aptas à suportar a grande demanda populacional atual e intergeracional, eis que “[...] o desenvolvimento urbano sustentável é possível, desde que ocorra a integração de políticas públicas compensatórias e, principalmente, estruturantes, pois estas objetivam a regulação das causas que dão origem aos problemas urbanos” (NIGRO, 2007, p. 78).

Importante consignar que os paradigmas determinados para formatação de cidades sustentáveis possui especial aporte com a dignidade da pessoa humana, notadamente no tocante aos direitos interligados, vinculados ao “do direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer” (OLIVEIRA, 2009, p. 26).

Para reflexão, é pertinente ressaltar os ensinamentos de Nigro (2007, p. 133-134):

[...]sustentabilidade urbana é dependente de uma relação otimizada de processos inter-relacionados a favor do equilíbrio das variáveis analíticas presentes na urbanização, as quais culminam em resultados espontâneos ou desejado, no entanto singulares sob a “dimensão econômica” (ou pelas ações de compra e venda, mediante a satisfação e o lucro), sob a “dimensão cultural” (ou pela manutenção de uma identidade), sob a “dimensão política” (ou pelas relações de poder) e sob a “dimensão espacial” (ou pela materialização desta complexidade no espalho físico, desfigurando o ambiente natural existente.)

O cotejo do contexto de sustentabilidade permeia a conjectura de uma relação pluridimensional, ensejando o reconhecimento das múltiplas responsabilidades, pois promover cidades sustentáveis demanda, sobretudo, reconhecer e criar mecanismos para o combate à problemáticas estruturais, a qual prospera destaque a segregação urbana conjugada com a sonegação sistemática de direitos.

Acsehrad (2009, p. 78) assinala 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.” Ou seja, observar as problemáticas estruturais engendradas no espaço urbano é condutor norteador para promoção de sustentabilidade à urbanidade, eis que a mudança dos paradigmas sociais, está sob a égide de uma relação conectiva entre Direito, Sociedade e Estado.

Dessarte, para construir reflexões tangíveis a respeito da formação da urbanidade com padrões sustentáveis, é necessário compreender o contexto histórico do desenvolvimento urbano, notadamente relacionado com os paradigmas de irregularidade fundiária frente ao processo de desigualdade social conjugado as respostas normativas a respeito das diversas conjecturas formatadas no espaço urbano, a qual denota especial análise as acepções promovidas pelo direito real às lajes.

DIREITO DE LAJE

O cotejo axiológico do direito de laje denota a análise do contexto histórico-cultural engendrado no desenvolvimento urbano, em observância aos paradigmas estratificados concebidos na ordinariedade do cerne social, vinculado à sonegação sintomática de garantias basilares relativas ao direito social à moradia, à propriedade na conjectura do direito à cidade.

O aporte normativo tem como pressuposto o desenho urbanístico da moradia, fundado na formatação fundiária estratificada como parâmetro cultural, para comportar a densidade populacional

migrante do âmbito rural para a urbanidade. Nota-se que o pressuposto econômico é vertente basilar aos parâmetros dicotômicos do espaço urbano, fundamentado na organização da urbanidade oxigenada pelo progresso econômico industrial (QUEIROZ, 1979).

Isto é, a monetização do progresso social modula os efeitos urbanos, promovendo novos anseios de vivência e, conseqüentemente, a alocação da sociedade aos paradigmas alusivos à cidade. Historicamente, observa-se a conjuntura de direitos projetadas à cidade, eis que “a cidadania está relacionada ao surgimento da vida na cidade, à capacidade de os homens exercerem direitos e deveres do cidadão” (CERQUIER-MANZINI, 2013, p. 22-23).

Nessa consonância, Lacerda (2000, p. 23) destaca que “a questão da cidadania se põe de forma própria com o surgimento do capitalismo, que significou a construção da sociedade burguesa, ou seja, da sociedade centrada na cidade”. Percebe-se que a configuração do espaço urbano, denota em sua característica estrutural o fomento econômico e, sobretudo, a abertura à novos parâmetros de expectativa de qualidade de vida.

Todavia, a expectativa de novos parâmetros de vivência na urbanidade se configuram vinculados à relação paradoxal da estratificação econômica fundada no fomento do capital, culminando no conseqüente processo dicotômico de direitos, prestígio, bens e poder no arsenal social.⁷ Percebe-se que o processo de estratificação é o lume a constrição de garantias interdependentes do cotidiano da sociedade, de forma a sonegar o desenvolvimento econômico, físico, social e estatal à parcela da população estratificada na organização espacial da urbanidade.

Souza (2011, p. 99) destaca que “a organização espacial e as formas espaciais refletem o tipo de sociedade que as produziu, mas a organização espacial e as formas espaciais, uma vez produzidas, influenciam os processos sociais subsequentes”. Por conseqüência, o processo de divisão do espaço urbano, reflete na polarização de direitos conjugados no recorte dos novos modelos estéticos de moradias ante ausência de adequação econômica ao cenário social.

Nesse prisma, a informalidade urbana “subverte” o espaço urbano, de forma a moldar novos paradigmas socioespaciais denominados favelas, fundados na carência econômica e social, bem como, molda novas perspectivas de moradia, a qual mitiga-se aos padrões de habitação em diversos níveis de lajes, cujo direito é o objeto central do presente estudo.

No entanto, de forma antecedente ao cotejo do direito real de laje, é pertinente adentrar nas acepções estruturais da favela, notadamente vinculadas aos contornos dos diversos níveis de desigualdade social e normativa, com o escopo de promover os prognósticos do direito tutelado como um fenômeno histórico-cultural. Segundo Melo (1998, p. 7) “o Direito é fenômeno cultural, contingenciado pela experiência social e pelos juízos de valor. E por isso nada que se passa no mundo jurídico é sem história”.

Assim, Nigro⁸ assinala que “uma favela não pode ser tratada do seu isolamento, sob a visão de um ambiente construído, mas, sim sob o olhar de um desenho urbano, conseqüentemente de um fenômeno urbano [...]”. O contexto da irregularidade fundiária funda-se na relação interdisciplinar de problemáticas estruturais, capaz de adentrar na esfera de direitos contingenciados como fator regular da sociedade.

⁷ De acordo com Littlejohn “estratificação social é o termo sob o qual os sociólogos estudam as desigualdades na sociedade, i. é., a distribuição desigual de bens e serviços, direitos e obrigações, poder e prestígio.” (LITTLEJOHN, 1976, p. 7.)

⁸ NIGRO, Carlos Domingos. *(In)sustentabilidade urbana*. p. 88.

O processo de informalidade urbana fundamenta a polarização do espaço urbano vinculando a formalidade como pressuposto de garantia de direitos, de forma a conceber a favela como espaço à margem da cidade. A favela passa a ser um anexo da cidade e, conseqüentemente, os direitos do modelo de cidade são sistematicamente seletivos, pautados no poderio econômico como fator basilar para os direitos do indivíduo como cidadão.

Por consequência, a cidade passa a vislumbrar a favela como bastidor inferior de seu espaço, como fator de vulnerabilidade social, ambiental e econômica na tutela dos riscos da urbanidade, capaz de promover a falência de seus contextos preestabelecidos, no fomento ao caos urbano (NIGRO, 2007), notadamente vinculados as especificidades engendradas na informalidade fundiária e sua modelagem singular à estética da convivência espacial.

A respeito da estética, Melo ensina que “a arte de viver é uma constante colocação de estética na convivência. É isso que precisamos enfatizar ou seja a possibilidade de criar ambiente favorável para nele medrar a tolerância, o pluralismo de ideias, a aceitação dos valores do outro [...]”

No entanto, na concretude fática da dicotomia cultural entre a favela e a cidade, observa-se que “a informalidade das submoradias compromete a dignidade das pessoas. Elas não tem como fruir do seu direito à cidade e, portanto, nem são efetivamente cidadãs” (NALINI, 2014, p. 6). Nesse prisma, a conjectura entabulada na visão da habitação como local informal e, conseqüentemente, inferior na sua acepção social reflete a visão utilitarista da posse de bens na tutela da formação da dignidade social.

Nesse compasso, Ferrajoli (2011, p. 35) assinala que “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”. Portanto, a igualdade jurídica e, sobretudo, a adaptabilidade normativa à realidade é a base corolária às prerrogativas sociais fundantes do indivíduo na tutela de garantias basilares aos padrões culturais de qualidade de vida.

O reconhecimento da necessidade da evolução de direitos⁹ e, sobretudo, a extensão fática da estética da moradia historicamente configurada, denotam novas premissas entabuladas na realidade social, sob pena de se perpetuar a informalidade subvertendo o direito de alguns à parâmetros delineados no processo de estratificação econômica.

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) A fonte de construção do direito de propriedade à laje é engendrado na formatação do espaço urbano, como processo de construção da urbanidade, na tutela da formatação da necessidade de consolidar o local de habitação àqueles que não possuíram base de adequação aos parâmetros “convencionais”.

Bezerra (2018, p. 108) alude que “usos e costumes, também denominados de direito informal, são fontes do direito. Nas unidades habitacionais irregulares, a comunidade cria regras de convivência, sendo tais regras erigidas espontaneamente, resultante das necessidades das pessoas que nela convivem”. Isto é, o direito de laje concentra os fenômenos sociais, sob o prisma do direito habitual, respeitado e reconhecido na informalidade como fonte condicionada à “propriedade cultural” daquela determinada comunidade.

⁹De acordo com Melo “o Direito, sendo fenomenologia sócio-cultural, não cessa de evoluir, adaptando-se a novas realidades e necessidades humanas.” (1998, p. 81).

Assim, regulamentado pela Lei 13.465/2017, proveniente da conversão da medida provisória 759/2016, o direito de laje 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” (BRASIL, 2017).

Em consonância à normativa, Farias, Debs, Dias (2018, p. 28) elucidam como conceito operacional as seguintes disposições:

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 autônoma da edificação original.

O aporte axiológico do direito de laje, portanto, demonstra a concretude de garantias engendradas à moradia, no fomento ao reconhecimento de novos padrões estruturais de habitação, com necessário reconhecimento legislativo na construção de garantias basilares à urbanidade, capaz de reconhecer a dignidade como fonte do ser social, de forma a transcender o poderio econômico e resguardar as singularidades da urbanidade na tutela de formatação do direito.

Oportuno trazer à análise os ensinamentos de Medeiros e Silva (2018), que lecionam “a beleza do Direito em suas raízes mais profundas está justamente na constatação da legitimidade de sua criação, desenvolvimento e aceitação como fato social.” Portanto, reconhecer os fatos sociais e, sobretudo, as nuances do processo histórico-cultural da urbanidade é o princípio fundante à novas tratativas do ser social e seu caráter axiológico com à moradia, reconhecendo que a cidade é o ambiente integrativo, com aptidão para sustentar as diversas individualidades como fonte delineada na interdisciplinaridade do espaço urbano.

A partir dessa premissa é que pode-se pensar em empreender cidades sustentáveis ao ambiente urbano, eis que ser sustentável é conjugar os paradigmas da igualdade, dignidade no fomento ao ambiente urbano equilibrado, a qual transcende a padrões preestabelecidos na estética social e adentra na esfera integrativa, por intermédio da cidade como um tecido social plural.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A conjuntura dos novos padrões do direito de propriedade e, sobretudo, o cotejo de sua função social engendrada nos parâmetros da urbanidade, sob o prisma da contextualização integrativa do direito singular para o plural é premissa basilar na tutela da constitucionalização do direito civil, promovendo a mutabilidade da carga axiológica do direito de propriedade, como premissa fundamental da vivência social.

Nesse prisma, compreender a relação interdependente da propriedade em seu cotejo individual para a coletividade modulada nas cidades é premissa fundante a ser considerada. Essa perspectiva vincula parâmetros de sustentabilidade social à urbanidade, capaz de adentrar na esfera integrativa, de forma a transcender as estratificações historicamente concebidas pelo progresso econômico e moldar o ambiente equilibrado, na vertente social e ambiental com fonte corolária para construção de cidades sustentáveis.

No entanto, discernir a problemática de formação do ambiente urbano, reconhecendo as mazelas e, acima de tudo, a criação de novos direitos culturais denotam a sensibilidade legislativa, no necessário óbice a sonegação sistêmica de direitos, a qual se insere a moradia de laje, notadamente

pelos padrões vinculados ao direito informal, que enquanto permanece à margem da lei, não integra a cidade, nem as garantias inerentes à sua consolidação.

Portanto, reconhecer a moradia de laje, é conceber o espaço urbano com diversas acepções estéticas, como motor necessário à concepção de novos ditames sociais aos padrões historicamente estabelecidos. Esse novo direito emergente, melhor instrumentaliza a propriedade na direção da dignidade humana, base axiológica do Direito Civil Contemporâneo. Acolhe e reconhece nuances sociais da informalidade, como direito, com o escopo de promover o ambiente urbano socialmente sustentável. Em síntese promove os anseios sociais na tutela da dignidade da pessoa humana e das funções sociais da cidade.

REFERÊNCIAS

ACSELRAD, Henri; MELLO, Cecilia Campello do Amaral; BEZERRA, Gustavo das Neves. **O que é justiça ambiental**. Rio de Janeiro: Garamond, 2009.

ALMEIDA, Fernando. **O mundo dos negócios e o meio ambiente no século 21**. In: FIGUEIREDO, André (Coord.). Meio ambiente no século 21: 21 especialistas falam da questão ambiental nas suas áreas de conhecimento. 2 ed. Rio de Janeiro: Sextante, 2003.

BAUMAN, Zygmunt. **Modernidade líquida**. Tradução de Plínio Dentzien. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2001. Título original: *Liquid Modernity*.

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.

BOBBIO, Norberto. **Estado, Governo e Sociedade: para uma teoria geral da política**. 14 ed. Tradução de Marco Aurélio Nogueira. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2007. Título original: *Stato, governo, società. Per una teoria generale della politica*.

BOFF, Leonardo. **Ecologia, mundialização, espiritualidade**. Rio de Janeiro: Record, 2008.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 2016.

BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 01 out. 2018.

BRASIL. *Lei 13.465*, de 11 de julho de 2017. 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; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nºs 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar

nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-018/2017/Lei/L13465.htm> Acesso em: 05. nov. 2011.

CHANG, Daniel Lage. **CSBC: Uma estratégia para promover cidades sustentáveis**. 2018. Dissertação (Mestrado em Engenharia e Gestão do Conhecimento) - Programa de Pós-Graduação em Engenharia e Gestão do Conhecimento, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

CERQUIER-MANZINI, Maria Lourdes. **O que é cidadania**. 4 ed. São Paulo: Brasiliense, 2013.

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).

LACERDA, Denise. **Cidadania, Participação e Exclusão: Uma análise do grau de instrução no eleitorado brasileiro**. Itajaí: Editora da Univali, 2000.

LATOUCHE, Serge. **Pequeno tratado do decrescimento sereno**. Tradução Claudia Berliner. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2009.

LITTLEJOHN, James. **Estratificação social: Uma introdução**. Tradução de Ricardo Gomes Lima. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1976. Título original: *Social Stratification: Na Introduction*.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. Constitucionalização do direito civil. **Revista de informação legislativa**. n. 141. Brasília. jan/mar. 1999.

MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Limitações ao Direito de Propriedade**. 3 ed. São Paulo: RT, 2011.

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.

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.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de direito administrativo**. 30 ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

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

NADER, Paulo. **Curso de direito civil**. vol. 4. 7 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

NALINI, José Renato. **Perspectivas da regularização fundiária**. In: _____. LEVY, Wilson. *Regularização fundiária*. 2 ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Constituição Federal comentada e legislação constitucional**. 3 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

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

OLIVEIRA, Cleide de. Estatuto da cidade e sustentabilidade na perspectiva dos empreendimentos imobiliários. 2009. 143 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifca Universidade Católica do Paraná, Curitiba.

QUEIROZ, Maria Isaura Pereira de. **Dialética do rural e do urbano: exemplos brasileiros.** In: BLAY, Eva Alterman. *A luta pelo espaço urbano: Textos de Sociologia Urbana.* 2 ed. Petrópolis: Vozes, 1979.

PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da pesquisa jurídica: teoria e prática.** 11 ed. Florianópolis: Conceito Editorial; Millennium Editora, 2008.

PEDRINI, Tainá Fernanda. **Homicídio de crianças indígenas: colonialidades e direitos fundamentais.** Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017.

POIDOMANI, Isabella Lucia. **O princípio da função social da posse e das propriedades e seu reflex no novo Código de Processo Civil.** XXIV Congresso Nacional do CONPEDI – UFGM/FUMEC/DOM HELDER CÂMARA. Florianópolis, 2015.

SACHS, Jeffrey D. **A era do desenvolvimento sustentável.** Tradução Jaime Araújo. Lisboa: Conjuntura Actual Editora, 2017. Título original: *The Age of sustainable Development.*

SALES, Camila Bottaro. **Humanização dos direitos reais: das limitações do direito de propriedade aos novos direitos reais de uso e moradia.** Dissertação (Mestrado em Direito). Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais. Belo Horizonte. 2010.

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

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil.** Volume único. 6 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.