

“PUXADINHOS PERIFÉRICOS”: ANÁLISE URBANA SENSÍVEL DO DIREITO REAL DE LAJE COMO ALTERNATIVA DE ACESSO À MORADIA EM NOVA IGUAÇU (RJ)

Flávia da Silva Souza

Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ)
Pós-graduação em Geografia, Rio de Janeiro, RJ, Brasil
flaviasouza1993@gmail.com

André Ricardo Peixoto

Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro (UFRRJ)
Bacharelado em Direito, Nova Iguaçu, RJ, Brasil
arpeixoto.adv@gmail.com

RESUMO

As reconhecidas tensões habitacionais dos espaços considerados periféricos tornam perceptível a grande problemática de acesso à moradia e à terra. Partindo destes pressupostos, buscar-se-á estudar o Direito de Laje como uma alternativa do morar nas cidades, frente ao contexto de implementação do programa “Minha Casa Minha Vida”. Por indagação maior, tem-se a compreensão do Direito de Laje como opção viável nos espaços periféricos sob a ótica de uma análise urbana sensível. Por primeiro objetivo específico, entender a problemática de acesso à moradia enfrentado pelos pobres; por segundo, compreender as implicações jurídicas do Direito de Laje; e, por terceiro, elucidar as possibilidades da efetivação do Direito de Laje no Município de Nova Iguaçu. Tudo será pautado por uma interlocução interdisciplinar entre Direito e Geografia através de autores como Loureiro (2017) e Farias, El Debs e Dias (2019) no campo jurídico; na temática da moradia e suas problemáticas, autores como Maricato (2003a e 2003b) e Santos (1993), utilizando-se de levantamento teórico sobre o assunto e dados empíricos acerca da realidade. Com isso, ressaltar-se-á o Direito de Laje como uma alternativa para a resolução da questão da moradia para a população pobre nos espaços periféricos e será prestada uma contribuição ao debate social.

Palavras-chave: Laje. Moradia. Periferia.

“PUXADINHOS PERIFÉRICOS”: DERECHO REAL DE LAJE COMO UNA ALTERNATIVA DE ACCESO A LA VIVENDA EN NOVA IGUAÇU (RJ)

RESUMEN

Las reconocidas tensiones habitacionales en los espacios considerados periféricos hacen notorio el gran problema del acceso a la vivienda y la tierra. Con base en estos supuestos, buscaremos estudiar lo derecho de laje como alternativa a vivir en las ciudades, en el contexto de la implementación del programa “Minha Casa Minha Vida”. Para una mayor indagación, existe la comprensión de lo derecho de laje forjado como una opción viable en los espacios periféricos desde la perspectiva de un análisis urbano sensible. Para el primer objetivo específico, comprender el problema de acceso a la vivienda que enfrentan los pobres; segundo, comprender las implicaciones legales de lo derecho de laje; y, en tercer lugar, dilucidar las posibilidades de una ley de losa efectiva en el municipio de Nova Iguaçu. Todo estará guiado por un diálogo interdisciplinario entre Derecho y Geografía mediante autores como Loureiro (2017) y Farias, El Debs y Dias (2019) en el ámbito jurídico; sobre el tema de la vivienda y sus problemas, autores como Maricato (2003a y 2003b) y Santos (1993), utilizan un relevamiento teórico sobre el tema y datos empíricos sobre la realidad. Con eso, se destacará lo derecho de laje como una alternativa para solucionar el problema habitacional de la población pobre en los espacios periféricos y se brindará un aporte al debate social.

Palabras-clave: Laje. Vivenda. Periferia.

INTRODUÇÃO

Em vista das questões advindas do processo de urbanização das cidades brasileiras e dos fatores que estão atrelados a essas questões, a moradia foi consolidando-se como uma das grandes problemáticas para as cidades e, principalmente, para os cidadãos mais vulneráveis: ao mesmo tempo em que o Poder Público (federal, estaduais e municipais) criou instrumentos de acesso à

moradia aos menos favorecidos, sua atuação foi respondida, também, com uma agressiva massificação das intervenções de outros atores sociais (notadamente instituições financeiras e empresas do ramo imobiliário) que terminou, todavia, criando percalços aos mais pobres.

A isso, some-se as relevantes consequências geradas por políticas habitacionais nos aspectos ambientais, notadamente os relativos à salubridade pública e à ordem urbanística, deixando a questão ainda mais complexa. A partir disso, ferramentas e mecanismos para a resolução (ou minimização) do *déficit* habitacional das cidades devem ser utilizados para a garantia do direito constitucional - e humano - à moradia digna¹.

Para uma idônea compreensão do trabalho proposto, a primeira preocupação a ser levantada ao leitor será delinear um conceito seguro para o que vem a ser direito real de laje (adiante denominado Direito de Laje)². Para isso, utilizar-se-á a definição do artigo 1510-A do Código Civil (Lei Federal nº 10.406/2002), que passou a regular o tema a partir da modificação operada em seu texto pela Lei Federal nº 13.465/2017, conhecida como *Lei da Regularização Fundiária*, vista como um marco legal para o saneamento de diversos impasses relacionados com a moradia nos centros urbanos, como os núcleos informais consolidados e sua conciliação com os elementos diretamente relacionados com a urbanização, tais como a proteção do Meio Ambiente e o controle e planejamento urbanos.

Após isso, analisar-se-á a literatura jurídica até o presente momento existente sobre a matéria, lembrando que o conceito dado no parágrafo anterior deve ser compreendido em conjunto com o que vem a ser chamado de *função social da propriedade*. Além disso, o trabalho levanta, em aspectos escorreitos, o conteúdo legal sobre a matéria, traçando pontos de pressão que devem ser socorridos por políticas públicas para sua idônea efetivação.

A pesquisa se realiza a partir de levantamento e leitura da bibliografia sobre o tema e assuntos que perpassam a questão da moradia e o Direito de Laje; o levantamento teórico e leitura foram realizados com o fim de respaldar a discussão aqui apresentada, o que é de fundamental importância para compreender as situações habitacionais vividas e identificar conceitos que contribuem para o entendimento do cotidiano.

Ambas as reflexões são utilizadas para pensar o Direito de Laje para além de uma política habitacional - vide a realizada pelo Programa “Minha Casa Minha Vida” (PMCMV)³ -, dentre outros meios e mecanismos que abarquem uma maior consolidação (em contraponto da atual) da necessidade real de moradia em áreas preteritamente consolidadas em espaços mais centrais (de serviços e oportunidades) nas cidades.

Levando em consideração as questões sociais inerentes ao espaço e aos sujeitos que fazem parte do mesmo, são abordadas ao longo do trabalho questões relacionadas à problemática da moradia e as tensões existentes para a fixação dos cidadãos no espaço urbano de Nova Iguaçu.

É válido ressaltar os aspectos e significados dos termos aqui utilizados, pois não são sinônimos para designar o mesmo objeto, mas são, sim, elementos de importante compreensão para entender a dinâmica da problemática do morar nas cidades brasileiras. E é a partir da pesquisa de satisfação dos beneficiários do PMCMV, realizada pelo Ministério das Cidades (BRASIL, 2014, p. 23), que pode-se delimitar o sentido do conceito de casa, que encontra-se associado diretamente aos aspectos físicos do local habitado; moradia, por sua vez, está relacionada ao habitar (viver) nessa casa física, ou seja, às qualidades físicas que permitem (ou não) o habitar adequado – em termos de conforto e local de abrigo-; já a percepção de habitação engloba as visões com relação ao entorno da casa – vizinhança e suas características – e a sua inserção urbana, considerando o acesso a equipamentos públicos essenciais, como saúde, educação e mobilidade.

Especificamente quanto à literatura jurídica, os autores cujo conteúdo foi aqui colhido trabalham a ideia básica do conceito de Direito de Laje, trazendo o porquê da necessidade de uma regulamentação jurídica e trabalhando a origem de tal instituto, com suas repercussões práticas que, até o momento, ainda são iniciais e estão no campo teórico.

¹ Nossa abordagem foge de uma lógica moral de dignidade, mas está intrínseca nas condições humanas e mínimas dos meios e mecanismos necessários para a realização da vida forma plena a todo cidadão.

² É válido ressaltar que não se deve confundir ou aplicar o entendimento da ideia de Direito de Laje com a constituição de edificações (prédios, apartamentos, edifícios de maneira geral, entre outros).

³ É apenas um dos exemplos de política habitacional existente, e foi utilizado no presente trabalho por ser o programa que mais está em voga nas cidades brasileiras no espaço-tempo presente.

Tem-se por objetivo geral analisar as questões normativas e cotidianas existentes quanto ao Direito de Laje como instrumento jurídico de acesso à moradia para os menos favorecidos no Município de Nova Iguaçu-RJ. Por primeiro objetivo específico, tem-se a compreensão das implicações jurídicas e sociais do Direito de Laje; por segundo, a verificação da problemática habitacional - e de acesso à terra - enfrentada pelos menos favorecidos nos espaços periféricos; e por terceiro, a elucidação empírica das questões que circundam o Direito de Laje no Município de Nova Iguaçu a partir de uma implementação que considere a realidade periférica.

O viés aqui proposto é de uma análise (e leitura) urbana sensível que se assenta em pensar na efetivação do Direito de Laje e das políticas de habitação que considerem as nuances da realidade que é implementada, pois a legislação e os planejamentos não podem ser inseridos sem considerar as ausências dos espaços periféricos e a condição de sobrevivência que boa parcela dos sujeitos enfrenta diariamente. Pensar uma análise urbana sensível é compreender o espaço urbano de modo mais humano e humanizado, que considere sobretudo os sujeitos que ocupam os lugares e como as mudanças “de cima para baixo” (realizada pelos agentes públicos e privados) podem afetar diretamente o cotidiano.

Estruturalmente, o presente trabalho encontra-se dividido em três partes básicas para a direta compreensão da temática apresentada. Em um primeiro momento, sobre a problemática habitacional e de acesso à terra enfrentada pelos menos favorecidos nos espaços periféricos, busca-se compreender os fatores pretéritos e atuais que consolidam a questão habitacional nas periferias; ato contínuo, é trabalhado o aspecto jurídico do Direito de Laje, notadamente sua repercussão na seara urbana; por fim, explana-se a aplicação do novo instituto jurídico como alternativa às problemáticas urbanas do Município de Nova Iguaçu.

Em acréscimo, a pesquisa tem como propósito contribuir com o debate da discussão do Direito de Laje e sobre a questão da moradia nos espaços periféricos a partir de uma breve exposição interdisciplinar da Geografia com o Direito – no exercício de análise sensível do urbano a partir da “letra da lei” que afetará diretamente os sujeitos periféricos.

DISCUSSÃO E RESULTADOS

Problemática habitacional e de acesso à terra enfrentado pelos menos favorecidos nos espaços periféricos

A questão da moradia continua sendo um grande desafio para as cidades brasileiras, principalmente nos espaços periféricos, mesmo ainda nas sociedades contemporâneas. Antigos e conhecidos problemas derivados do processo de urbanização das cidades no século XX - que em sua maioria visava a ordem econômica da implementação industrial - também estão associados a uma lógica social excludente para com a população, favorecendo as atuais condições precárias do morar no espaço-tempo presente.

Segundo Ribeiro (2001, p. 134), compreende-se que, no Brasil, os problemas urbanos foram incorporados à questão social nos momentos recentes, onde a integração ocorreu na década de 1980, e as representações antiurbanas foram substituídas pelo diagnóstico orientado pelos ideais republicanos de justiça social e cidadania. Todavia, ainda segundo o autor, atualmente, vive-se um momento de transição histórica, no qual a questão urbana perde paulatinamente a legitimidade alcançada por sua disseminação no pensamento social e a sua tradução em políticas públicas, sob os impactos da imposição da agenda neoliberal.

Os “problemas urbanos” deixam de ser reconhecidos como integrantes da questão social e passam a ser explicado como decorrentes do suposto divórcio entre a cidade e os imperativos da ordem econômica global, e o saber e a ação urbanística são mobilizados para fazer coincidir a cidade com o mercado (RIBEIRO, 2001, p. 135).

A cidade capitalista traz consigo as marcas da sociedade que a constituiu (CORRÊA, 2011). Nesse sentido, sob a ótica de mercado e diante da desigual distribuição de renda que marca as diferentes classes sociais, o acesso à terra se caracteriza como uma prática profundamente seletiva, definida pelas distintas “[...] capacidades que cada grupo social tem em pagar pela residência que ocupa” (CORRÊA, 2011, p. 132). Sendo assim, as desigualdades espaciais formam-se a partir das áreas residenciais das cidades, revelando consigo uma sociedade com traços e marcas da estratificação.

Ainda de acordo com Corrêa (2011, pp. 132-133),

São estes grupos, para os quais há um diferencial de renda, que vão se localizar no espaço urbano, e para isto se defrontam com o problema de como e onde morar. [...] Em relação ao onde morar é preciso lembrar que existe uma diferenciação espacial na localização das residências vistas em termos de conforto e qualidade. Esta diferença reflete, em primeiro lugar, um diferencial do valor da terra, que varia em função da acessibilidade e amenidades. Os terrenos de maior valor são ocupados pelas melhores residências, enquanto à medida que o valor da terra diminui, a qualidade das residências diminui. O como e o onde se fundem originando uma tendência à homogeneização do conteúdo social dos bairros, a qual assume maior uniformidade nos extremos, isto é, nos grupos de renda mais elevada e mais baixa.

A propriedade privada da terra contribuiu para a atual configuração, limitou as condições de acesso à moradia, tornou o acesso à terra historicamente restrito e converteu a moradia em mercadoria, possibilitando a abertura de um mercado habitacional, de um mercado social de habitações⁴ (SHIMBO, 2010), consolidando ainda mais a naturalização da casa como um produto nas mãos do mercado imobiliário, desmantelando a concepção da provisão da casa como um direito que deve ser garantido pelo Estado aos cidadãos.

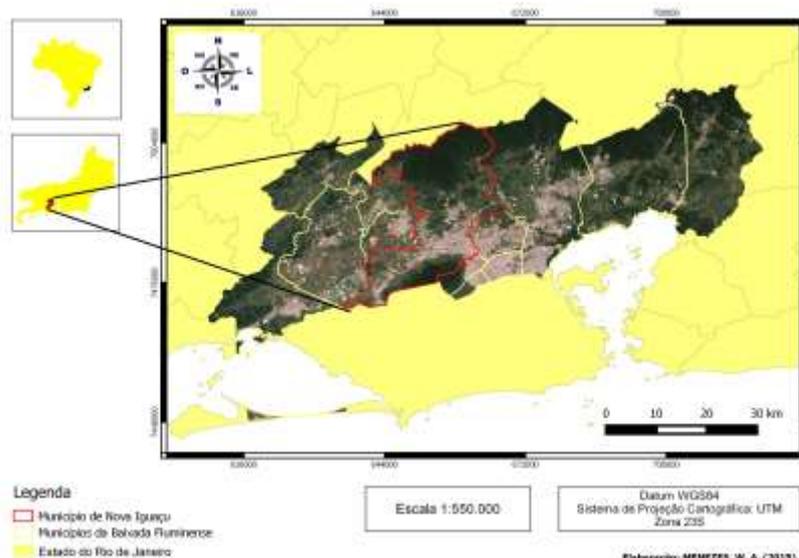
Segundo Maricato (2003b, p. 154), uma das características do mercado residencial privado legal no Brasil é, portanto, sua pequena abrangência, onde consolida-se como um mercado para poucos, dando-se de maneira seletiva.

A relação legislação/mercado restrito/exclusão talvez se mostre mais evidente nas regiões metropolitanas. É nas áreas rejeitadas pelo mercado imobiliário privado e nas áreas públicas, situadas em regiões desvalorizadas, que a população trabalhadora pobre vai se instalar: beira de córregos, encosta de morros, terrenos sujeitos a enchentes ou outros tipos de riscos, regiões poluídas, ou... áreas de proteção ambiental (onde a legislação de proteção e ausência de fiscalização definem a desvalorização) (MARICATO, 2003b, p. 154).

As condições de acesso à moradia são ainda mais intensificadas nos espaços que anteriormente encontravam-se na “margem” do planejamento urbano voltado para os grandes centros econômicos (industriais) e metrópoles. Como exemplificação, elucidam-se casos como os da Cidade do Rio de Janeiro e da Cidade de São Paulo. Os espaços que estiveram/estão geograficamente nas franjas dos grandes centros de influência (cultural, industrial, material, econômico, entre outros) - como no Município de Nova Iguaçu (figura 1) que compõe a Região metropolitana do Rio de Janeiro - são também historicamente conhecidos e reconhecidos como periferias.

Sejam periferias no sentido geográfico ou no sentido social (do atraso, da pobreza, da miséria, da marginalidade, entre outros), são importantes espaços para a realização da vida cotidiana e de (re)produção do espaço urbano. Mas a questão da moradia nessa realidade periférica foi sendo consolidada pelo acesso precário à terra ou ausência da mesma - além dos processos derivados por se estar “à margem” dos interesses de desenvolvimento urbano dos espaços centrais.

Figura 1 - Nova Iguaçu (RJ): Localização do Município, 2015.



Fonte - Menezes e Mendes (2015, p. 432).

⁴ Consolidação de um mercado a partir da financeirização das políticas públicas habitacionais.

Segundo Ribeiro (2001, p. 155), não é por acaso que, no debate público sobre as manifestações da “crise urbana” da sociedade brasileira, encontra-se novo vocabulário, no qual há o uso de termos, como “miseráveis”, “pobres” e afins para nomear aqueles que antes eram identificados e reconhecidos como novos sujeitos da *cidade* - que são os trabalhadores e os integrantes dos movimentos populares que buscavam entrar na cidade, no contrato social, fazendo o imaginário popular nas instituições e nas práticas políticas da cidade.

Ao passo que terra e habitação são reduzidas à condição de mercadorias, compromete-se a realização do direito à moradia sobretudo aos mais pobres, tendo em vista que tanto o mercado como as políticas habitacionais comandadas pelo poder público – as quais se ajustam aos interesses da iniciativa privada - não reconhecem o conjunto social desprovido de recursos como o consumidor mais-que-perfeito (SANTOS, 2014).

Na falta de mecanismos legais efetivos que amparem a necessidade habitacional dos mais pobres e em vista do seletivo e penoso processo de acesso habitacional pelas vias das políticas habitacionais - como acontece no PMCMV -, a população menos favorecida recorre a “antigas” práticas de construção residencial através da autoconstrução. Mas estas mesmas práticas, em muitos casos, sem o atendimento das normas de segurança estrutural (entre outros fatores), podem gerar e ampliar a problemática de moradia e intensificação da cidade considerada ilegal.

É notável a tolerância que o Estado brasileiro tem manifestado em relação às ocupações ilegais de terra urbana [...]. Aparentemente constata-se que é admitido o direito à ocupação, mas não o de cidade. A maior tolerância e condescendência em relação à produção ilegal do espaço urbano vem dos governos municipais aos quais cabe a maior parte da competência constitucional de controlar a ocupação do solo. A lógica concentradora da gestão pública urbana não admite a incorporação de orçamento público da imensa massa, moradora da cidade ilegal, demandária de serviços públicos (MARICATO, 2003b, p. 157).

As construções acontecem de maneira “ilegal”⁵ (tendo por parâmetro as que são realizadas a partir de estudos e cálculos que fazem parte de normas de construção habitacional - ou seja, consideradas como “legalizadas” nos moldes técnicos e normativos, em um critério de exclusão). Para Simões (2011, p. 159), com base na realidade iguaçuana, à medida em que a ocupação foi sendo realizada por pessoas muito pobres e que para elas não haveria qualquer tipo de política habitacional, pode-se verificar a adoção do processo de autoconstrução, que se tornou uma das formas mais efetivas para a problemática habitacional.

Com a expansão das periferias por meio de uma indústria imobiliária específica, a atuação do trabalhador na construção de sua casa se deu pelo aumento da jornada de trabalho, sendo esse meio predominante de produção da *casa própria* durante as últimas quatro décadas, ao menos nas periferias (MARTINS, 2010, pp. 156-157; grifo da autora).

Martins (2010, p. 156) aponta que a casa construída aos poucos pelo trabalhador se constitui na única possibilidade de casa perseguida pelo trabalhador nas grandes cidades brasileiras. E ainda afirma que essa produção se realizou de forma paralela à produção da ideologia da casa própria. As construções irregulares nos moldes das autoconstruções podem gerar impactos ambientais e sociais, principalmente as que possuem mais de um “andar” a partir de uma residência instalada sob o solo. É o que se está considerando por Laje em linhas mais iniciais e no campo prático da realidade periférica.

Direito de Laje e suas implicações no campo jurídico

A Laje ganhou previsão legal em 2016, com a publicação da Medida Provisória nº 759/2016. Embora de recente surgimento no ordenamento jurídico brasileiro, sua importância de existência já era sentida há muito tempo, tendo em vista o constante crescimento do meio urbano e a urgência em se dar tutela jurídica aos moradores dos núcleos residenciais informais (LOUREIRO, 2017, pp. 1515-1516).

A Medida Provisória mencionada no parágrafo anterior (cujo intuito foi o de promover alterações legislativas que possibilitassem a regularização fundiária por diversos setores), em verdade, trouxe

⁵ “[...] essa ilegalidade não é resultado de uma atitude de confrontação em relação à legislação, mas sim resultados da falta de opções” (MARICATO, 2003a, p. 2).

previsão tímida da Laje, dando ao Código Civil apenas um artigo (1510-A) fazendo previsões gerais, tais como conceito e forma geral de concretização. Todavia, foi somente com a conversão da Medida Provisória nº 759/2016 na Lei nº 13.465/2017 que a Laje foi mais desenvolvida, passando a ser regida e entendida, agora, por cinco dispositivos legais - arts. 1510-A a 1510-E do Código Civil (BRASIL, 2002).

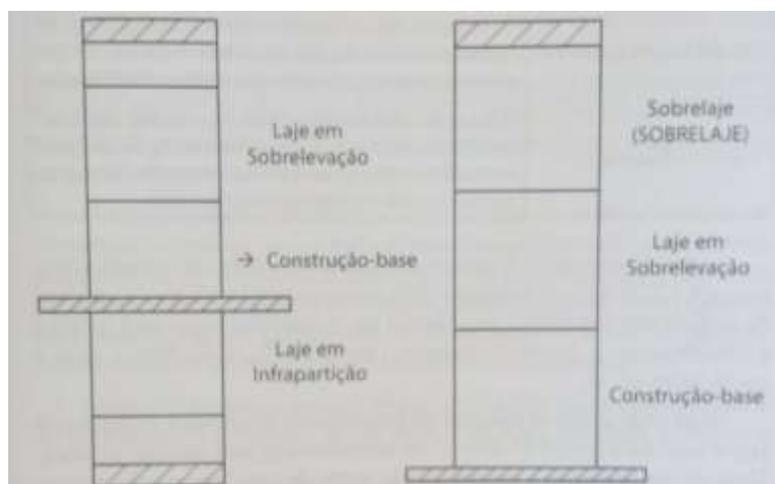
Tais novos dispositivos do Código Civil não definem diretamente o que é o Direito de Laje, deixando que sua conceituação seja retirada pelo intérprete a partir da leitura e compreensão lógica de sua instrumentalização. Aqui, um conceito seguro para o leitor está na redação dada ao art. 1510-A ainda na vigência da Medida Provisória nº 759/2016: O Direito de Laje consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo (BRASIL, 2016). Sendo conceito seguro, por ora, atende aos fins de compreensão do presente trabalho.

Também é válido destacar a escolha do legislador pelo termo “Laje” para designar o instituto aqui estudado. Tecnicamente, ele é chamado por outras nomenclaturas, tais como “direito de sobrelevação” ou “direito de superfície em graus sucessivos” (figura 2).

Embora se reconheça que a utilização do termo popular não tenha sido a mais técnica (ELIAS DE OLIVEIRA, 2019, p. 5), ela atende ao princípio da operabilidade, segundo o qual a lei civil deve atender aos seus fins técnicos e, ao mesmo tempo, deve permitir que a sociedade se aproxime e apreenda suas previsões (FARIAS, EL DEBS e DIAS, 2019, pp. 34-35), não deixando a sociedade à míngua do que está escrito no Código Civil.

Do conceito extraído em linhas anteriores, é importante ressaltar que a Laje somente se manifesta de forma vertical, seja na parte superior, seja na parte inferior da construção-base, tendo em vista a redação atual do art. 1510-A do Código Civil⁶. Dessa forma, as construções horizontais aglomeradas em um mesmo terreno não configuram Laje, mas, tão somente, condomínio simples, na forma dos arts. 61 e 62 da Lei de Regularização Fundiária (a já citada Lei nº 13.645/2017).

Figura 2 - Modelo dos tipos de nomeações de Lajes conceitualmente trabalhadas.



Fonte - FARIAS, EL DEBS e DIAS (2019).

Dada a conceituação básica e desenhado o contexto inicial de seu surgimento, é importante ressaltar que, no campo jurídico, a Laje é caracterizada como um direito real (inclusive com previsão no art.1.225, inciso XIII do Código Civil). Significa dizer que, por tal caracterização, a Laje ganha atributos peculiares quando devidamente formalizada sua constituição junto ao Registro de Imóveis competente: com sua publicidade, ganhará atributos como sua oponibilidade *erga omnes*

⁶ 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.

(possibilidade de ser oposta e defendida não somente entre os contratantes, mas perante terceiros que eventualmente possam agredir tal direito), o atributo da sequela (o titular do Direito de Laje pode perseguir, na luta pelo seu direito, contra qualquer um que venha a tomar posse sobre o mesmo em razão de uma cadeia negocial) e seu intuito de permanência, pois só se extinguirá por motivos legalmente previstos (ASSIS NETO, JESUS e MELO, 2017, pp. 1306-1309).

Também deve-se ressaltar que uma idônea compreensão dos aspectos da Laje parte de dois pressupostos: de sua fundamentação na função social da propriedade e da ideia de que a Laje demanda a própria propriedade.

Do primeiro pressuposto do parágrafo anterior se retira a conclusão de que a Laje atende ao princípio da função *social da propriedade* na medida em que surgiu como alternativa para o problema dos centros urbanos em se conceder estrutura para todos os cidadãos. Do segundo pressuposto, por sua vez, extrai-se que a constituição da Laje demanda uma pretérita existência de propriedade (chamada aqui de *construção-base*), pois será sobre ela que o direito real em estudo será instituído, desde que levado a registro prévio, conforme dispõe o art. 1510-A, *caput* e §2º do Código Civil. Significa, com isso, que a propriedade não será utilizada singularmente, atendendo a meros fins individuais, mas, sim, acolherá o bem-estar da coletividade em si, reforçando a própria ideia de função social.

Podendo ser instituída tanto sobre imóveis públicos quanto sobre imóveis privados, a consagração do Direito de Laje traz, em seu próprio conceito básico (vide linhas anteriores) a nomenclatura “unidade imobiliária autônoma”. Está completa a ideia do ponto de estudo aqui tratado: com a constituição da Laje, embora o titular da construção-base e o titular da Laje sejam distintos e cada um utilize a “metragem” a si fixada, o imóvel permanece único, com um proprietário.

O que o parágrafo anterior quer dizer é que unidade autônoma não se confunde com fração ideal: o titular da Laje não é proprietário da parcela a si reservada, mas, tão somente, exerce uma posse sobre ela, uma posse qualificada e reforçada com o registro imobiliário de seu direito - art. 1510-A, §4º do Código Civil (BRASIL, 2002).

Reforçando o papel dos Poderes Públicos na regularização fundiária, a Lei nº 13.645/2017, ao inserir o tratamento da Laje no Código Civil, deu aos Municípios e ao Distrito Federal a atribuição precípua de facilitar o acesso aos instrumentos materiais para que a Laje possa ser idoneamente exercida pelos interessados, especialmente os que moram nas áreas tidas por irregulares. A razão pela qual o Código Civil fixou tal responsabilidade aos Municípios e ao Distrito Federal está no fato de estes remontarem as figuras jurídicas estatais mais próximas da população, bem como ser deles a competência para ordenamento urbano de interesse local⁷.

Nas disposições do Código Civil, há previsão de que os entes federativos mencionados, por intermédio de suas respectivas leis, traçarão os parâmetros de estética urbana que deverão ser respeitados pelos titulares da Laje e da construção-base (art. 1510-B do Código Civil). Além do regramento estrutural derivado da imposição vertical dos Poderes Públicos, o art. 1510-C do Código Civil também estabelece um conjunto de direitos e deveres horizontalmente fixados entre os titulares da construção-base e da Laje: a atribuição das despesas quanto a equipamentos de usufruto comum e privativo será regido pelas normas gerais inerentes ao Condomínio edifício (BRASIL, 2002).

As imposições verticais (ordenação imposta pelo Estado aos particulares) e horizontais (deveres entre particulares) demonstram outra faceta do Direito de Laje, que terminam, por fim, em redundar na própria essência da *função social da propriedade*: o compartilhamento de direitos e deveres entre o titular da construção-base e da Laje. Como foi dito anteriormente, a propriedade deve atender e beneficiar a coletividade. Assim, se a instituição da Laje termina por beneficiar pessoas além do proprietário, estas também deverão arcar, dentro da razoabilidade e da proporcionalidade, com o sustento da estrutura plural, pois é fato que, nos núcleos urbanos de caráter habitacional, muitos imóveis, na maioria das vezes, podem ser sustentados por uma série de equipamentos de uso compartilhado (encanamento, sistema de coleta de água e de resíduos sólidos, espaços de uso comum etc.).

Vale trabalhar, aqui, que a Laje não se confunde com o Direito de Superfície. Logo no início da vigência das alterações operadas no Código Civil que positivaram a existência do novo direito real, a doutrina jurídica se dividiu sobre a questão, tendo alguns defendido que a Laje não passava de uma espécie qualificada de Superfície (ALBUQUERQUE JÚNIOR, 2017). Para outros, a Laje é sim novo

⁷ Arts. 30, incisos I e VIII e 32, §1º da Constituição Federal.

direito real, pois, estando entre a propriedade e a superfície (quanto ao grau de ligação com o bem imóvel), possui características próprias, pois a Laje não é temporária como a Superfície (LOUREIRO, 2017).

Embora a discussão doutrinária mencionada no parágrafo anterior não tenha se finalizado, pode-se reconhecer que ambas as figuras possuem um ponto de contato em comum, que é a garantia de preferência aos envolvidos em caso de alienação da construção-base ou da Laje.

Segundo o art. 1510-D do Código Civil, o titular da construção-base tem preferência na aquisição da Laje caso seu titular pretenda aliená-la a terceiros, e vice-versa em casos de desejo de alienar a construção-base para terceiros. Aqui, não haverá necessidade de autorização prévia por nenhum dos envolvidos, mas somente direito de preferência na aquisição, nas mesmas condições de mercado.

Vistas as linhas básicas da Laje, abre-se aqui um parêntese sobre o papel fundamental dos Poderes Públicos na concretização do Direito de Laje, para que este não se torne letra morta da lei. Embora o Código Civil tenha mencionado somente os Municípios e o Distrito Federal e se limitado apenas a caracteres de ordem estrutural e urbana, certo é que a outras autoridades públicas e a outras atribuições deve-se prestar especial cuidado.

Além dos Municípios e do Distrito Federal, os Registros de Imóveis também deverão estabelecer parâmetros uniformes e de fácil compreensão para que os cidadãos se informem melhor sobre os seus direitos e possibilidades de regularização de suas moradias por intermédio da Laje. Além disso, os mecanismos e requisitos documentais para se proceder com tais registros devem ser mais céleres, afastando-se do estereótipo social de que tais formalidades “travam” a tutela de direitos. Devem, também, ser menos onerosos, pois, como já se pode concluir, a modificação legislativa buscou abrir espaço para a parcela mais pobre da população, que não pode ser embarreirada por obstáculos de cunho econômico.

Quanto a outras atribuições, os incentivos dos Municípios e do Distrito Federal não podem se limitar apenas aos caracteres urbanísticos e edílios. Sendo a Laje uma face concreta do direito constitucional à moradia (art. 6º da Constituição Federal), os mencionados entes federativos, por intermédio de seus gestores, também deverão ter especial sensibilidade na instituição de mecanismos de incentivo tributário (com tributação menor ou casos de isenção tributária), administrativo (maior celeridade nos processos administrativos relativos ao imóvel que possam vir a afetar a Laje e vice-versa) e ambiental (construção de mecanismos que conciliem a regularização com o espaço em si, dando abertura para meios de tutela do meio ambiente, especialmente nas questões inerentes ao quesito sanitário) para a devida aplicação da novidade legal.

Não é a Laje um mero novo direito real sobre coisa alheia, mas um instrumento revolucionário, que dá ao direito de propriedade um novo significado, na medida em que explora a funcionalidade de figuras autônomas em relação ao uso do solo (terreno), que deixa de ser o foco principal (FARIAS, EL DEBS e DIAS, 2019, p. 67).

Direito de Laje como alternativa de acesso à moradia no município de Nova Iguaçu-RJ

A paisagem urbana da cidade de Nova Iguaçu é marcada pelos processos históricos ocupacionais do morar: a autoconstrução, por muito tempo, foi uma das formas mais características da realidade social citadina e do movimento da sociedade. Segundo Maricato (2003b, p. 158), a falta de alternativas habitacionais, seja via mercado privado, seja via políticas públicas sociais é, evidentemente, o motor que faz o pano de fundo dessa dinâmica de ocupação da terra urbana.

Segundo Marques (2005 apud VOLOCHKO, 2007, p. 77), pode-se entender a produção habitacional abrangendo pelo menos quatro tipos de habitação: autoconstrução, edificações de pequenos construtores que realizam por encomenda ou contratação, provisão estatal e o mercado capitalista de habitação. A partir dessas formas da moradia, distingue-se a produção dos espaços em diversas dualidades que acabam restringindo e anulando outras formas de se habitar que não se encontram de acordo com os ordenamentos do espaço urbano: planejados *versus* não planejados; legais *versus* ilegais; formais *versus* informais; periféricos *versus* centrais; ricos *versus* pobres, entre outros.

Em algum lugar já se pode ter visto paisagens formadas por autoconstruções, e que as mesmas às vezes possuem alguma construção sobreposta a ela - os popularmente conhecidos por puxadinhos ou as denominadas Lajes (figura 3), que são formados por aglomerados familiares em um único terreno ou por diversos contextos de formação desses aglomerados.

Figura 3 - Nova Iguaçu (RJ): Laje construída (sem a instituição do Direito de Laje) com finalidade de moradia, 2019.



Fonte - autoria própria.

É mediante a precarização das condições básicas de sobrevivência, por intermédio da consolidação dos espaços e moradias consideradas ilegais, que a exceção se torna a regra para a sobrevivência dos mais pobres em meio aos desafios da vida cotidiana ao longo do espaço-tempo. E é assim que a resposta “legalizada” da problemática habitacional surge propondo novas e outras desigualdades (como pode ser exemplificado através do PMCMV) e a resposta ao modelo de urbanização ofertado (como as favelas) é a solução em meio da grande problemática da moradia no país (contradição inerente do sistema capitalista).

Segundo Maricato (2003a, p. 4), a essência das ocupações ilegais e da produção dessa cidade informal está na ausência de uma política pública que abranja a ampliação do mercado legal privado, prevendo a participação de agentes lucrativos e não lucrativos e a promoção pública subsidiada para as famílias cujas rendas estejam abaixo de cinco salários mínimos. Ainda segundo a mesma, as favelas e loteamentos ilegais continuarão a se reproduzir enquanto os governos e mercado imobiliário não apresentarem alternativas concretas para o caso - “a questão da ilegalidade e das alternativas de moradia legal é uma questão de política urbana (função social da propriedade e investimento voltado para a ampliação de democratização de infraestrutura urbana) e de regulação de financiamento imobiliário” (MARICATO, 2003a, p. 4).

O Direito de Laje vem como alternativa para a regularização jurídica, mas compreende-se que ela deve vir atrelada a outros mecanismos, que fogem da punição em diferentes esferas ou taxaço, considerando quem são os mais afetados com a grande problemática da moradia, e concedendo junto da implementação do Direito de Laje uma série de direitos que por muito tempo foram negados e substituídos por mercadorias: educação, lazer, segurança, saúde, entre outros mais.

De acordo com o estudo “Notas sobre a história jurídico-social de Pasárgada⁸” de Boaventura de Souza Santos (1993), que faz parte de um estudo sociológico⁹ sobre as estruturas jurídicas de uma favela no Rio de Janeiro, os moradores relataram as dificuldades da situação como ilegais, pois viam a complexidade de recorrer aos tribunais para resolver conflitos sobre a questão da terra e habitação,

⁸ Nome fictício.

⁹ que visa analisar uma situação de pluralismo jurídico com vista à elaboração de uma teoria sobre a relação entre Estado e Direito nas sociedades capitalistas.

considerando o ato como algo inútil e perigoso. Acaba sendo considerado inútil porque os tribunais seguem o Código pelo próprio Código (muitas das vezes desconsiderando os direitos dos moradores intitulados ilegais); perigoso, pois leva a situação ilegal da comunidade à atenção dos serviços do Estado, que poderiam levá-los a prisão. (SANTOS, 1993, p. 8).

A expressão “nós éramos ilegais”, que, no seu contexto semântico, liga o *status* de ilegalidade com a própria condição humana dos habitantes de Pasárgada, pode ser interpretada como indicação de que nas atitudes destes para com o sistema jurídico nacional tudo se passa como se a legalidade de posse da terra se repercutisse sobre todas as outras relações sociais, mesmo sobre aquelas que nada têm a ver com a terra ou com a habitação (SANTOS, 1993, p. 8).

Na verdade, apesar de a inacessibilidade dos tribunais em relação aos conflitos envolvendo terras ocupadas por favelas assumir aspectos peculiares à luz da inexistência ou nulidade legal dos respectivos títulos de propriedades e de posse, é necessário reconhecer que tal inacessibilidade é geral em relação aos problemas jurídicos das classes baixas, residindo ou não em favelas, constituindo, por isso, uma das manifestações mais evidentes da natureza do aparelho jurídico do Estado em uma sociedade capitalista (SANTOS, 1993, p. 8) e capitalizada.

A regularização jurídica completa a melhoria das condições sociais já que confere mais estabilidade e segurança ao morador que se pode até passar a livrar-se de uma condição penosa de morador de favela, condições essa que interfere nas chances de obtenção de emprego, crediário e até salários (MARICATO, 2003b, p. 163).

A partir de Maricato (2003b, p. 163), pode-se compreender que o desenvolvimento urbano “inclusivo” exige que se atue em dois eixos: urbanizar e legalizar a cidade informal, conferindo-lhe melhor qualidade e o *status* de cidadania e produção de novas moradias para aqueles que, sem saídas e recursos técnicos ou financeiros, ocupam terras para morar.

É válido ressaltar que o Direito de Laje põe à prova a necessidade de regularização fundiária para promoção de moradia em seu sentido habitacional mais pleno, propõe manter ou estabelecer mecanismos para a manutenção da população nas áreas centrais (que muitas vezes são ocupadas pelos mesmos, e que se veem obrigados a sair para residirem nas franjas das cidades, em algum conjunto derivado de política habitacional), eis que acaba sendo os menos favorecidos que mais recorrem aos serviços públicos de transporte, saúde, educação e afins. Trata-se de um grupo que, mesmo limitado em seus recursos, preteritamente já estava alocado em espaços que foram consolidados anteriormente e localiza-se em áreas consideradas centrais.

A instrumentalização do Direito de Laje é uma medida viável (frente à estrutura posta atualmente nas cidades), mas torna-se utópica ao passo que a produção capitalista do espaço (HARVEY, 2005) vem comandando os lugares e fazendo a ordem financeira prevalecer, pois encara a propriedade privada e a concepção de proprietário de outra forma da que existe atualmente.

Para uma efetiva implementação do Direito de Laje, deve se incluir planos de efetivação consistentes para:

- 1) incentivar a população a acessar o Direito de Laje, com medidas de redução ou isenção tributária para os menos favorecidos;
- 2) associar-se a uma fiscalização que preze pela segurança da infraestrutura que foi construída, ao solo e a que será erguida como laje (diferente de uma fiscalização punitiva); e
- 3) ampliar a infraestrutura e os serviços públicos nos espaços que crescerem (verticalmente) a partir da efetivação do Direito de Laje.

O direcionamento dado está na busca pela aproximação do “novo” instituto à realidade das cidades brasileiras, em especial as regiões periféricas das metrópoles. Ainda, a aproximação mencionada não se restringe ao âmbito teoria-realidade: a abordagem também parte de uma ligação entre as óticas geográficas e jurídicas, tentando explicitar os pontos de encontro e de conflito na análise realizada por ambas as ciências.

Tomando por base os levantamentos realizados no trabalho em comento, pode-se elucidar que a garantia e efetivação do Direito de Laje resulta em:

- a) inclusão urbana, por possibilitar a ocupação em áreas centrais já consolidadas;
- b) regularização fundiária, pois arvora tanto o Poder Público quanto a população de mecanismos aptos a afastar a marginalização (jurídica), sem prejuízo de fiscalização e aprimoramento das medidas administrativas, de forma a melhorar os instrumentos fiscalizatórios e buscando dar segurança (seja estrutural - relativa ao aspecto físico do imóvel -, seja jurídica) aos sujeitos envolvidos;
- c) alternativa de acesso à moradia, tendo em vista a problemática enfrentada pelas cidades no constante surgimento de políticas públicas e de mecanismos privados voltados à especulação imobiliária e ao dito “sonho da casa própria”¹⁰ que, ao invés de facilitar o acesso da camada social menos privilegiada, termina por dificultar ou onerar demasiadamente quem mais necessita de moradia digna e bem localizada; e,
- d) também é uma “solução” para a resposta do intenso espraiamento urbano que está acontecendo no Município de Nova Iguaçu a partir das construções do PMCMV nas franjas da cidade, que também contribui na diminuição de gastos no “alargamento” da cidade em direção a áreas sem urbanização (pois o alargamento, que geralmente vem sendo mal realizado, pode dar lugar à ampliação de melhorias e permanência dos mais pobres nos lugares centrais que possuem equipamentos urbanos anteriormente).

Os quatro resultados mencionados no parágrafo anterior são interligados e demandam, sobretudo, uma interpretação sistemática: cada um dos itens, ao mesmo tempo em que abre espaço para o outro, também se alimenta dos seus elementos básicos reciprocamente. Significa dizer que a inclusão urbana se realiza pela regularização fundiária, que só se concretiza com a existência de alternativas urbanas, e vice-versa, além de ser uma resposta mais imediata para o intenso espraiamento urbano.

O objetivo aqui não é pensar na aplicação da lei ou de regulamentos jurídicos para apenas “legalizar” apenas a “cidade ilegal” (e casas em “situação ilegal”), mas entende-se, a partir de Maricato (2003b, p. 6), que não é exagero admitir soluções para os assentamentos/moradias ilegais, mas é pensar em iniciativas voltadas para atenuar a desigualdade social brasileira nos espaços urbanos. Pois, ainda segundo a mesma, a regularização fundiária é um complemento natural da urbanização.

Não se trata de um mero apego à norma legal. Apenas com a regularização jurídica podemos reconhecer como cidadãos os moradores dessas áreas. O endereço oficial é um elemento fundamental para a qualidade de vida e para a satisfação pessoal. Ele confere dignidade aos moradores, além de facilitar a recepção de correspondência, a busca de trabalho ou até mesmo a entrega de bens adquiridos no comércio. Um documento de posse ou propriedade também dá ao seu possuidor mais segurança e tranquilidade (MARICATO, 2003a, pp. 6-7).

É necessário pensar para além da provisão de casas para a população, agregando-se, também, inclusão urbana, regularização fundiária, segurança, urbanização, cidadania e de cidade para todos os cidadãos - principalmente, para os espaços que se consolidaram com os atributos de “periféricos” e que passam por outros e novos processos urbanos nos arranjos das cidades.

Defende-se aqui que a inclusão urbana deve vir associada a um planejamento sólido e efetivo para todos aqueles que já possuíam anteriormente moradia e aos que irão passar a residir a partir da implementação do Direito de Laje. As políticas habitacionais, como o PMCMV, revelaram que apenas ofertar casas não inibe o processo de exclusão urbana que a mesma pode acabar promovendo com a intensificação das desigualdades. É necessário criar mais mecanismos e meios para resolver a problemática posta nas cidades. A moradia é, enfim, uma das questões que merecem maior atenção por parte dos planejadores e dos agentes reguladores do Estado.

A moradia é essencial para a realização da vida de toda população, e outros direitos só poderão ser adquiridos a partir da garantia da casa com o atributo de moradia e de habitabilidade.

O Direito de Laje é uma das alternativas para se pensar medidas que viabilizem a manutenção da população mais pobre nos centros das cidades, e ao pensar na implementação pelo acesso de casas nos centros e nos espaços que possuem uma maior oferta de serviços públicos, é também uma saída para enfrentar a questão da terra urbana.

Compreende-se que a provisão da estrutura da casa dos moradores é um elemento importante e está ligado ao acesso a esta, mas é reconhecido que a obtenção do solo urbano (no sentido fictício) é uma questão muito mais profunda que antecede a própria “falta” de moradia (no quesito de acesso).

¹⁰ Parte de uma ideologia advinda de uma lógica neoliberal do processo de financeirização da moradia e da casa enquanto mercadoria vendido nas prateleiras do mercado de habitações.

O Direito de Laje torna-se também uma alternativa de acesso à moradia em áreas mais consolidadas, mas cumpre um outro papel como reinterpretção da ideia de propriedade privada da terra ou até mesmo o sentido coletivo de moradia, já que estabelece novas e outras características para os moradores e para a própria moradia.

Nova Iguaçu pode vir a ser um dos municípios beneficiados com a implementação do Direito de Laje, pois os populares “puxadinhos” são uma marca bem presente neste espaço e na paisagem, e o mesmo necessita ter devida atenção por parte daqueles que gerenciam e planejam a cidade. Em tais espaços, é comum conhecer alguém que mora “em cima da casa dos pais”, “em cima da casa dos avós”, “em cima da casa dos irmãos” entre outros.

Por outra via, também há Lajes que podem ser ocupadas por aqueles que necessitam acessar a moradia e permanecer nos espaços centrais (preteritamente consolidados de infraestrutura), pois ainda é latente a dificuldade de permanência nesses espaços¹¹.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A cidade dita ilegal não pode ser o espaço que vive a partir das ausências de provisão pública dos agentes que gerenciam a cidade, e a negação daquilo que não se quer e/ou não é valorizado na mesma. As casas não podem ser construídas pelo imprevisto da necessidade de sobrevivência de se ter “garantido” um abrigo para a realização da vida cotidiana.

A moradia deve ser garantida a partir do viés que possibilite aos seus moradores (e não consumidores quando podem pagar, mesmo que em valores baixos) usufruir da casa e da cidade com dignidade, pois é dentro do campo da obtenção de dignidade que está em primeira instância a garantia de segurança jurídica e estrutural que não comprometam as vidas dos moradores.

Também é compreendido que não é necessário apenas a garantia do Direito de Laje, mas uma série de mecanismos para que a mesma seja eficaz para quem irá acessar, eis que, para se planejar moradias, também é de suma importância planejar cidades que abriguem aqueles que dela fazem parte - é uma forma de encarar a extrema necessidade de casas mais seguras e bem localizadas para todos nos espaços periféricos.

Por isso, foi destacada a necessidade de uma sensibilidade jurídica na implementação do Direito de Laje para aqueles que não possuem regularização fundiária (nem renda suficiente) e sofrem com carência de documentos, pois é sabido que quem mais precisa dos “marcos legais” para acessar políticas sociais e direitos também menos possui comprovantes de sua situação.

Propõe-se aqui uma alternativa viável e mais sensível para a resolução da questão da moradia na cidade de Nova Iguaçu a partir da implementação do Direito de Laje. Mas é válido ressaltar que é apenas uma das várias alternativas necessárias para resolver o cerne da grande problemática da moradia nas cidades brasileiras.

Por mais viável que o Direito de Laje possa parecer, há inúmeros impasses para a sua implementação enquanto alternativa de acesso à moradia, as questões de ordem política são as mais complexas, exigem uma série de medidas por parte dos agentes públicos que administram os municípios, onde deverá ser admitida uma mudança de mentalidade sobre a organização e ordenamento das casas e das cidades.

AGRADECIMENTOS

Agradecimentos a Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) pelo financiamento da pesquisa a partir da bolsa concedida.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino. **O Direito real de Laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície**. Disponível em: < <https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>>. Acesso em: 20 mar. 2020.

¹¹ O que vem se agravando ainda mais com o processo de reestruturação imobiliária nas periferias, levando a população mais pobre a residirem ainda mais nas franjas urbanas da cidade (parte de um processo de “interiorização” e de uma lógica excludente).

ASSIS NETO, Sebastião de; JESUS, Marcelo de e MELO, Maria Izabel. **Manual de Direito Civil**. 6 ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPodium, 2017.

BRASIL. **Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Publicado no Diário Oficial da União em 11 de janeiro de 2002.

_____. **Pesquisa de satisfação dos beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida**. Ministério das Cidades/Secretaria de Assuntos Estratégicos da Presidência da República. Editado por Fernando Garcia de Freitas e Érica Negreiros de Camargo – Brasília, DF: MCIDADES; SNH; SAE-PR; IPEA, 2014. 120 p.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997. 302p.

ELIAS DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo. **O que é o direito real de laje à luz da Lei nº 13.465/2017? (Parte 1)**. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2017-set-18/direito-civil-atual-direito-real-laje-luz-lei-134652017-parte>>. Acesso em 05 mar. 2020.

FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje – do puxadinho à moradia digna**. 3 ed. Salvador: JusPodivm, 2019.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. - 2a ed. São Paulo: Annablume, 2005. 252p.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Artigo 1.510-A. In: PELUSO, Cezar (Coord.). **Código Civil Comentado. - Doutrina e Jurisprudência**. 11 ed. rev. e atual. Barueri: Manole, 2017. pp 1514-1519.

MARICATO, Ermínia. Conhecer para resolver a cidade ilegal. In: Leonardo Basci Castriota (org.). **Urbanização Brasileira – Redescobertas**. Belo Horizonte: Ed. C/Arte, 2003a, p. 1-15.

_____. Metrópole, legislação e desigualdade. **Revista ESTUDOS AVANÇADOS**. 17 (48), 2003b. pp: 151-167. Acesso em: 24 maio 2020. <https://doi.org/10.1590/S0103-40142003000200013>

MARTINS, Flávia. **A (re)produção social da escala metropolitana: um estudo sobre a abertura de capitais nas incorporadoras e sobre o endividamento imobiliário urbano em São Paulo**. Tese (Doutorado em Geografia) - São Paulo: Universidade de São Paulo, 2010.

MENEZES, Wallace; MENDES, Laura. Mapeamento de temperatura de superfície e da cobertura e uso da terra com geotecnologias livres para uma análise preliminar da relação terra-atmosfera no município de Nova Iguaçu (RJ). **Revista Equador**, v. 4, P. 1160-1167, 2015. <http://dx.doi.org/10.5380/abcclima.v21i0.48827>

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. Cidade, nação e mercado: gênese e evolução da questão urbana. In: SACHS, Ignacy; WILHEIM, Jorge; PINHEIRO, Paulo Sérgio (Orgs.). **Brasil: um século de transformações**. São Paulo: Companhia das letras, 2001. pp. 132-161.

SANTOS, Boaventura de Sousa. Notas sobre a história jurídico-social de Pasárgada. In: SOUZA JR. J. G. (Orgs.). **Introdução crítica ao direito**. Brasília: UNB, 1993. pp. 1-12.

SANTOS, Milton. **O espaço do cidadão**. - 7 ed., 2. reimpr. - São Paulo: Editora de São Paulo, 2014.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social, Habitação de mercado**. a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - São Paulo: Universidade de São Paulo, 2010.

SIMÕES, Manoel Ricardo. **Ambiente e sociedade na Baixada Fluminense**. Mesquita: Entorno, 2011.

VOLOCHKO, Danilo. **A produção do espaço e estratégias reprodutivas do capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo**. Dissertação (Mestrado em Geografia) - São Paulo: Universidade de São Paulo, 2007.

Recebido em: 28/07/2020

Aceito para publicação em: 15/09/2020