

DIREITO DE SUPERFÍCIE E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

Aluno: Priscilla Regina da Silva
Orientador: Pablo Rentería

Introdução

A igualdade social e o acesso à terra são questões primordiais enfrentadas pelo Brasil para atingir o desenvolvimento urbano e a Constituição de 1988 representa um marco na história social para o alcance de inúmeros direitos, representando também uma mudança da dinâmica urbana e uma inovação quando ao exercício da propriedade e uso da terra. Além disso, o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), que regulamenta os art. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes de política urbana, ressaltando a importância da função social da propriedade nos tempos modernos.

Objetivos

A pesquisa enfrenta o problema atual das grandes cidades quanto à regularização fundiária, bem como se procura destacar os institutos jurídicos pertinentes, apresentando um estudo dos Direitos Reais, ressaltando a importância do Direito de Superfície, analisando as possíveis medidas governamentais e jurídicas para a otimização desta regularização. Também é objeto da pesquisa correlacionar as limitações do exercício do direito propriedade, determinadas pela Constituição Federal de 1988, pelo Código Civil de 2002 e pelo Estatuto da Cidade.

Metodologia

Por meio de leitura de artigos jurídicos e doutrina nas matérias de Direito Civil, na área de direito das Coisas; Direito Urbanístico; e Direito Imobiliário se desenvolveu um raciocínio jurídico sobre o tema em questão. A propriedade, em conceito moderno, tem caráter não absoluto, devendo ser exercida mediante observação das limitações impostas pela legislação, como o respeito ao direito de vizinhança, bem como pelas limitações impostas Administração Pública, por meio da desapropriação, por exemplo, a fim de preservar o interesse público que, muitas vezes, se sobrepõe ao interesse privado.

A fim de garantir o direito constitucional à moradia e habitação e, ao mesmo tempo, respeitar o interesse público é que a legislação atual visa fornecer meios jurídicos que possibilitem o acesso e o exercício da propriedade de terras por todos, porém, observando sempre a função social.

As principais leis a serem observadas para que se atinja a função Social da propriedade são: o plano diretor da cidade, os dispositivos relacionados ao tema no Código Civil, o Estatuto da Cidade, tendo em vista a especialidade da lei no assunto e, sem dúvida, a Constituição Federal. Todas essas normas estão presentes no estudo da pesquisa.

Nesse diapasão, a pesquisa observa, principalmente, a realidade brasileira, em que apenas a legislação não basta para que se atinja o exercício regular da propriedade. Desta forma, o Direito de superfície, como instituto de direito privado, poderia funcionar como instrumento para o Estado de forma a auxiliar na distribuição de terras e garantir o acesso a propriedade e a própria função social desta propriedade.

Conclusões

A legislação em muitos momentos não é suficiente para resolver problemas estruturais de uma sociedade historicamente desigual de um país em desenvolvimento como o Brasil. Um direito fundamental como o direito a moradia não é garantido à grande parte da população, já que as políticas públicas, muitas vezes, não dão conta de promover a regularização fundiária de forma devida, havendo a insuficiência da atuação do poder Público na consecução desse dever.

Sendo assim, a atividade urbanística é função da Administração Pública, tendo ela o poder de determinar a ordenação urbanística da cidade. A superfície, desta forma, poderia ser constituída por particulares ou pelo Poder Público. No último caso funciona como um instrumento Estatal para adequar o uso do solo urbano ou rural. Há a hipótese de o Estado formar uma superfície de forma compulsória, tanto na agrícola, como na edilícia, determinando a obrigação de proprietários concederem a superfície de seu solo no caso de não observação da função social da propriedade. É uma nova visão de utilização do direito de superfície como utilidade de interesse social, havendo aplicação de um direito individual como um direito coletivo.

Referências

- 1 - AVVAD, Pedro Elias. *Direito Imobiliário*. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.
- 2 - CAVALCANTI, Marise Pessôa. *Superfície Compulsória: Instrumento de Efetivação da Função Social da Propriedade*. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.
- 3 - PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. Direitos Reais. Vol. IV. 20ª edição. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2009.
- 4 - SILVA, José Afonso. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 4ª edição. São Paulo: Editora Malheiros, 2006.
- 5 - TEPEDINO, Gustavo. *Temas de Direito Civil*. Vol. I. 3ª edição. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.