

.....

DISCIPLINA
JURÍDICA DA
ORGANIZAÇÃO
DO ESPAÇO

temas e problemas

.....



José Roberto Fernandes Castilho

.....

**DISCIPLINA
JURÍDICA DA
ORGANIZAÇÃO
DO ESPAÇO**

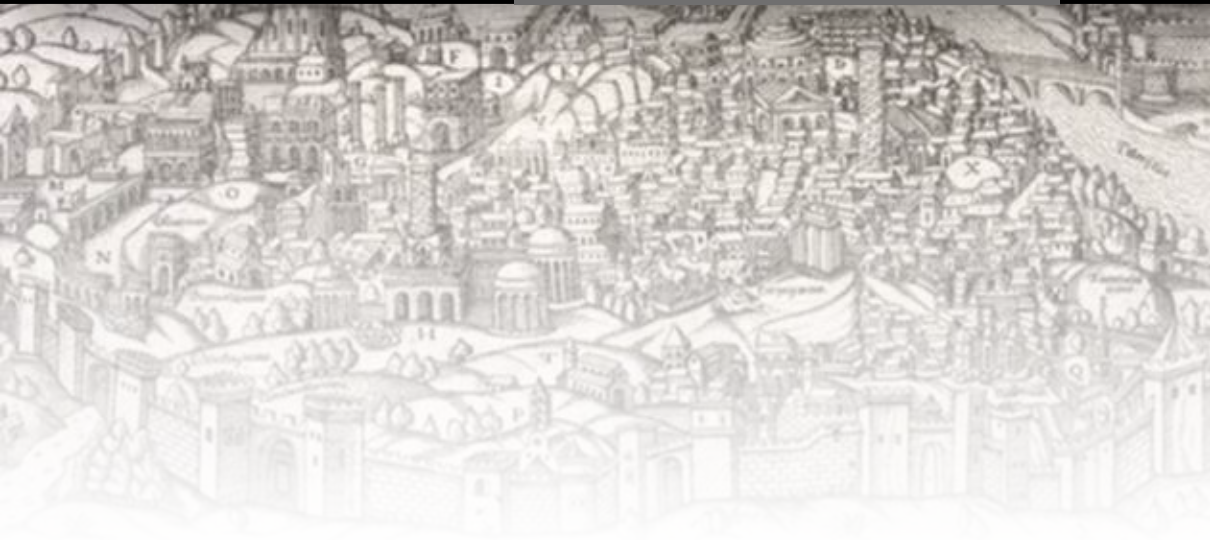
temas e problemas

.....



São Paulo – SP
2024

SUMÁRIO



Nota prévia.....	11
Introdução	15
I. O solo como objeto da propriedade.....	23
II. O julgamento do STF sobre o georreferenciamento.....	35
III. Ainda a distinção entre imóvel urbano e rural.....	45
IV. Como crescem as cidades: formas jurídicas de organização do espaço urbano	55
V. O que é “legislação urbanística”?	65
VI. O princípio da licença prévia para construir	73
VII. Notas sobre a baixa efetividade do plano diretor	83
VIII. A lei padre Júlio Lancellotti e a cidade inclusiva	91

IX. Panorama dos crimes em matéria de Arquitetura e Urbanismo: o direito penal dos arquitetos	113
X. Projeto arquitetônico: as questões jurídicas fundamentais.....	153
XI. A arquitetura no Código Civil de 2002: a proteção do profissional e sua obra.....	161
XII. Noturno do Harlem: <i>A rua</i> , de Ann Petry (1946)	169
XIII. A cidade do Direito.....	179
XIV. Arquitetura e lei: Quixote e Sancho Pança	185
XV. Fechamento do lote: direito ou obrigação conforme a divisa do lote	203
XVI. A imagem do Pátio do Colégio é protegida por direitos autorais? Direitos de imagem sobre um sítio histórico de São Paulo	215
XVII. Arquitetura: tipos de normas que regem a profissão	221
XXVIII. 1932: o poeta Murilo Mendes visita a <i>Exposição de um Apartamento Moderno</i>	229
XIX. Conservação não é utilização do imóvel urbano.....	237
XX. O alinhamento na história do Direito Urbanístico	243
XXI. PDF ou DWG: acórdão do TJSP discute o formato do projeto arquitetônico	261
XXII. A municipalização das APPs urbanas: uma avaliação da Lei 14.285/21.....	267
XXIII. Áreas verdes urbanas no “Código Florestal” de 2012	273

XXIV. Um caso pioneiro de zoneamento arquitetônico: Ouro Preto	287
XXV. Mário de Andrade conversa com o grande arquiteto	305
XXVI. A tortura da arte segundo Ronald de Carvalho	311
XXVII. Uma biblioteca vitoriana em São Paulo	319
XXVIII. A pólis grega	329

NOTA PRÉVIA

O título do presente volume precisará de alguma explicação. Trata-se, aqui, de estudar o chamado, em perspectiva ampla, *direito das relações espaciais*. Num certo momento pensei em chamar o volume de “Terra e Direito”, mas abandonei a ideia em razão das possíveis interpretações equivocadas que tal título poderia acarretar. Genérica, a denominação “disciplina jurídica da ordenação do espaço” abrange tanto espaço urbano quanto espaço rural, tanto o solo natural quanto o solo artificial, e, enfim, parece refletir melhor a natureza dos textos reunidos aqui, que materializam indagações e revisitações.

Como em outras coletâneas anteriores que publiquei, reúno no presente volume textos diversos, escritos ou revistos durante a pandemia, já publicados ou então inéditos. Inclui-se nele também textos, para usar o jargão, “recolhidos”. Como exceção uns e outros poucos, todos tratam das questões espaciais, notadamente do Direito Urbanístico e do Direito da Arquitetura, disciplinas-irmãs que ministro na graduação em Arquitetura e Urbanismo da FCT/Unesp, desde 2003. Ministro ainda, na mesma instituição e desde os anos 1980, Direito Fundiário na graduação em Engenharia

Cartográfica e de Agrimensura e daí temas como o Registro de Imóveis ou o georreferenciamento dos imóveis rurais.

Autônomos, mas guardando o mesmo “ângulo de visão” acerca do objeto jurídico principal – o solo, a cidade –, a maioria dos textos foi publicada anteriormente em livros, jornais ou em sites como o *Vitruvius*, o *Migalhas* ou o *Geocracia*. O propósito é o de que, com a presente reunião, eles não se percam, podendo ser consultados porque qualquer eventual interessado nos temas, que não são muito versados entre nós, são mesmo raros.

Todos os textos foram revistos e ampliados para a presente publicação que, portanto, não faz uma reprodução somente. É que, quando se se debruça sobre determinado tema, mesmo depois de pronto o texto, cristalizando a reflexão, ele continua a nos chamar a atenção durante muito tempo, até anos. Daí que os textos estão sendo sempre revisitados, num processo que não acaba nunca.

Na parte final do livro, sobretudo, resgato alguns textos antigos que tocam de alguma forma no tema da ordenação do espaço e que foram recuperados do esquecimento como, por exemplo, a descrição da biblioteca de Eduardo Prado em São Paulo feita por Manoel de Sousa Pinto. Faço uma breve introdução para cada um deles visando situar tanto o texto quanto o autor. Deve ser destacado o texto final, do historiador clássico inglês H.D.F. Kitto sobre a pólis grega, cuja tradução portuguesa foi confrontada tanto com o original quanto com a versão francesa.

A imagem da capa é uma gravura panorâmica de Londres feita por Rudolph Ackermann em 1829. As imagens panorâmicas (“*à vol d’oiseau*”, “*bird’s eye view*”) se tornavam populares em razão do colosso das cidades. Anterior, a gravura da página de rosto é parte da famosa gravura panorâmica de Londres feita em Antuérpia por Wenceslaus Hollar em 1647, a partir de desenhos que ele mesmo fez quando esteve em Londres em 1640. Destaquei o Teatro

Globe, reconstruído, onde Shakespeare atuou. Coloquei como introdução – chamada de “O prazer do lugar” – a bela carta que Pietro Aretino, o literato renascentista, enviou ao seu senhorio a respeito do palácio veneziano em que morava e que tanto prazer lhe dava. É a Arquitetura que cumpria seu propósito de provocar o prazer do lugar.

Presidente Prudente, em dezembro de 2023

José Roberto Fernandes Castilho



O SOLO COMO OBJETO DA PROPRIEDADE

*Eu sou de fato
O espaço ilimitado.
Existo para as vossas possibilidades.
Eu mantenho o espaço igual
A si próprio em toda parte
Ou diferente, marcado, cercado
Segundo vossas leis, vossos desejos.*

GUILLEVIC, PLANO II
(TRADUÇÃO DE MARCO LUCHESI)

Quando se fala em propriedade imobiliária fala-se em direito de propriedade individual incidente sobre parcela do solo, natural ou artificial – mas aqui só trataremos do solo natural uma vez que o solo artificial não é um dado mas uma construção jurídica feita a partir da evolução das técnicas arquitetônicas. O que é o solo? O Direito não costuma tratar do conceito de solo mas, diversamente, de bens imóveis, como faz o Código Civil no art. 79. No entanto, ao tratar de tal conceito jurídico, a lei refere-se ao solo: “São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente” (art. 79). Na origem do dispositivo estão os arts. 517



O JULGAMENTO DO STF SOBRE O GEORREFERENCIAMENTO

Trata-se de reproduzir, abaixo, na íntegra, o acórdão do Supremo Tribunal Federal provocado pela ação direta de inconstitucionalidade promovido pela Confederação Nacional da Agricultura e da Pecuária – CNA, no ano de 2012. Essa ação só viria a ser definitivamente julgada em 2021, afastando a alegação de vício de inconstitucionalidade e, dessa forma, afirmando que a técnica do georreferenciamento – instituído pela lei para descrição imobiliária em 2001 – constitui método válido e exigível para identificar e caracterizar os imóveis rurais. No entanto, é certo que, por suas vantagens, logo ela deve se estender aos imóveis urbanos igualmente. O texto integral do acórdão do STF, julgado por unanimidade, é o seguinte:



AINDA A DISTINÇÃO ENTRE IMÓVEL URBANO E RURAL

*Tivesse eu muito dinheiro, dinheiro bastante e de sobra,
Uma casa no largo da cidade é que era obra; (...)
Ali todo o dia a vida é perfeitamente uma festa;
E numa vila na província, vive-se como uma besta.*

ROBERT BROWNING (1812-1889), “A CIDADE E O CAMPO”
(TRADUÇÃO ATRIBUÍDA A FERNANDO PESSOA)¹³

O tema, por certo, é antigo e, no entanto, continua sempre atual: trata-se da classificação do solo. Na economia, muitos estudiosos postulam a eliminação da distinção entre imóvel urbano e imóvel rural diante do modo de produção capitalista, que os unificou em termos de exploração econômica voltada para extração do lucro. É que o capitalismo nasceu nas feiras livres, nos mercados medievais, atividades urbanas por excelência (porque realizadas em locais de encontros, de trocas, de comércio), e só depois avançou para o campo – e o invadiu por completo. Exemplo claro disso é o do

¹³ Browning é um dos maiores poetas ingleses da era vitoriana. A poesia originalmente se chama “*Up at a Villa – Down in the City*” (1855) e a tradução suposta de Pessoa foi publicada na Biblioteca Internacional de Obras Célebres (1911), vol. XX, sem assinatura.

IV



COMO CRESCEM AS CIDADES: FORMAS JURÍDICAS DE ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO



A
fragmentação
do espaço

Visando traçar um panorama do tema, a proposta desse texto é apenas a de apresentar as seis formas jurídicas de organização do espaço urbano, que implicam fragmentação do solo admitida pela lei brasileira. Podem ser chamadas de “arranjos territoriais urbanos” porque são modelos que a lei urbanística admite para constituição de novos espaços dentro da cidade, cada um com suas

V



O QUE É “LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA”?

La ville est un outil de travail.

LE CORBUSIER, *URBANISME* (1925)

A legislação urbanística é aquela que rege e disciplina o aproveitamento urbanístico do solo urbano, ou seja, atividades relacionadas ao uso, ocupação e parcelamento, tal como explicitado no art. 30/VIII da Constituição. Mas porque razão se fala, no Direito Urbanístico, em “legislação urbanística”, o que se entende por esta expressão às vezes substituída por “*regras de urbanismo*”²³? Uma investigação como esta nos leva à questão das fontes do Direito Urbanístico – e ela se apresenta de modo muito diferente, por exemplo, do que ocorre em outros ramos do Direito porque a cidade é multifária, complexa, caleidoscópica exigindo atuação diferenciada do Estado. Assim, patrimonial, a legislação precisa se adequar a cada porção específica do espaço urbano e, de outra parte, o Poder Público há de ter poderes para apreciar cada iniciativa de aproveitamento com a singularidade que lhe é própria.

²³ Expressão muito usada na França: são as “*règles d’urbanisme*”. Lá se pode fazer a distinção entre “regra de urbanismo” e “documento de urbanismo”, que são os planos. Aqui os planos são também leis.

VI



O PRINCÍPIO DA LICENÇA PRÉVIA PARA CONSTRUIR

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

ART. 1º DA LEI FRANCESA DE 1977, SOBRE ARQUITETURA

No livro “*Les principes de l’urbanisme*”, Hubert Charles, antigo magistrado francês, destaca o *princípio da autorização administrativa antes de qualquer construção imobiliária* dentre os princípios que regem as autorizações individuais de utilização do solo urbano. Localiza a fonte desse princípio no art. L.421-1 do Código de Urbanismo francês. Este é o texto atual da norma, com adaptação ao nosso sistema, em vigor desde 2007: “*As construções, mesmo que não comportando fundações, devem ser precedidas da concessão de uma licença de construir. Uma decisão do Conselho de Estado fixa a lista de trabalhos executados sobre as construções existentes bem como as mudanças de destinação que, em*

VII



NOTAS SOBRE A BAIXA EFETIVIDADE DO PLANO DIRETOR

Quais são as causas da baixa efetividade do plano urbanístico diretor, instrumento de ordenação espacial tornado obrigatório aos Municípios pela Constituição Federal e Estadual? Distinguindo-se da eficácia ou da eficiência, falar-se em *efetividade* significa analisar que diferença fez certa ação político-administrativa concreta, no caso, ação planejadora sobre o território urbano em benefício da coletividade, em garantia do direito à cidade. Refiro-me, de outra parte, às causas jurídicas porque haverá causas outras, econômicas, políticas, profissionais, etc., que interferem no processo. Este é um grande tema do Direito Urbanístico que talvez ainda não tenha sido estudado com a profundidade devida.

Como sempre ocorre diante de um fenômeno complexo, não há uma causa só, há várias e elas podem ser divididas em estruturais e circunstanciais, mas o fato é que – salvo talvez em número pequeno de Municípios – o plano não muda a realidade urbana como se haveria de esperar: ela permanece tal e qual está, injusta, excludente, desintegrada. A cidade é um espaço necessariamente coletivo que deve ser democratizado via plano, o que a experiência demonstra que não ocorre ou não ocorre com a intensidade esperada.

VIII



A LEI PADRE JÚLIO LANCELLOTTI E A CIDADE INCLUSIVA³⁷

“É uma primeira lei nacional que veta um sintoma muito evidente da aporofobia. Que seja o início de uma grande luta de humanização” (das cidades).

PADRE JÚLIO LANCELLOTTI, NA FOLHA S. PAULO, 17.12.2022

Aprovada e promulgada pelo Congresso Nacional, com a derrubada do veto aposto ao projeto pelo Presidente da República (tal como ocorreu por diversas vezes no governo anterior), a lei padre Júlio Lancellotti é uma “lei de ocasião” tal como, por exemplo, a conhecida lei Maria da Penha. São leis feitas a partir de fatos que mobilizam a opinião pública para um certo problema.

Em fevereiro de 2021, o padre Júlio Lancellotti pegou uma marreta e com ela, num ato simbólico, de desobediência civil, destruiu alguns blocos de paralelepípedo que a Prefeitura de São Paulo havia instalado na parte inferior de viaduto da Zona Leste, como forma de afugentar a população de rua dali. A Prefeitura

³⁷ Texto publicado, em versão anterior, tanto no portal Vitruvius quanto no portal Migalhas em 2022.

IX



PANORAMA DOS CRIMES EM MATÉRIA DE ARQUITETURA E URBANISMO: O DIREITO PENAL DOS ARQUITETOS

1. Introdução

O ordenamento jurídico brasileiro, em comparação com o de outros países, apresenta poucas figuras típicas em matéria de Arquitetura e Urbanismo, figuras criminais que punam, pois, graves violações a princípios e normas, legais ou técnicas, concernentes à ordenação dos espaços habitáveis, ao uso e ocupação do solo urbano, à transformação do solo para fins de assentamento populacional.

Em especial, o abuso edilício ou excesso edilício ou, ainda, a desconformidade entre o projeto edilício aprovado e a execução posterior dele, que é crime grave na tradição europeia (Alemanha, França, Itália) desde o século XIX, não o é no Brasil, sendo aqui apenas ilícito administrativo, dando origem, no máximo, à sanção pecuniária (multa) e demolição parcial, sendo possível. O Código Penal alemão de 1871 já estabelecia a seguinte contravenção: submete-se à pena de multa “*quem, como construtor, arquiteto ou operário de construção, executa ou deixa de executar uma obra*



PROJETO ARQUITETÔNICO: AS QUESTÕES JURÍDICAS FUNDAMENTAIS

*O todo sem a parte não é todo,
A parte sem o todo não é parte;
Mas se a parte o faz todo, sendo parte,
Não se diga que é parte, sendo todo.*

GREGÓRIO DE MATOS (SÉCULO XVII)⁶⁵

Para além das questões propriamente arquitetônicas, o profissional da Arquitetura deve ter diversas preocupações antes de iniciar a atividade projetual. Dentre elas estão as preocupações jurídicas, que se colocam ao lado das financeiras (orçamento), das características geológicas do solo (sondagem), etc. Juridicamente, antes de iniciar um projeto, o arquiteto deve fazer três perguntas fundamentais, a saber:

- a. o solo será edificável e poderá ser ocupado pela obra edilícia?

⁶⁵ A epígrafe é o primeiro quarteto do célebre soneto “achando-se um braço perdido do Menino Deus de N. S. das Maravilhas, que desacatarem infiéis na Sé da Bahia”.

XI



A ARQUITETURA NO CÓDIGO CIVIL DE 2002: A PROTEÇÃO DO PROFISSIONAL E SUA OBRA⁶⁹

A melhor educação é a que entra pelos olhos. Bastou que, deste solo coberto de baiucas e taperas, surgissem alguns palácios, para que imediatamente nas almas mais incultas brotasse de súbito a fina flor do bom gosto: olhos, que só haviam contemplado até então betesgas⁷⁰, compreenderam logo o que é a arquitetura.

OLAVO BILAC, “INAUGURAÇÃO DA AVENIDA”, CRÔNICA DE 1905

Se formos tomar a arquitetura como *construção*, a norma principal a respeito do tema no Código Civil de 2002 será aquela referente ao prazo prescricional de responsabilidade do construtor – e sobre isso há o importante acórdão do Superior Tribunal de Justiça, relatado pela Ministra Nancy Andrighi, de 2019, que aplicou a regra geral do art. 205 (REsp 1.721.694-SP). Não se confundindo com o prazo de garantia do art. 618, aquele prazo é de *dez anos* para

⁶⁹ É preciso destacar: o presente texto não trata da arquitetura *do* Código Civil – matéria já examinada por muitos juristas ilustres, desde Miguel Reale – mas da arquitetura *no* Código Civil, coisa diversa e, ao que parece, inédita.

⁷⁰ “Betesga” = rua estreita, corredor escuro, beco sem saída. O termo tem etimologia obscura e pode estar relacionado com o topônimo lisboeta.

XII

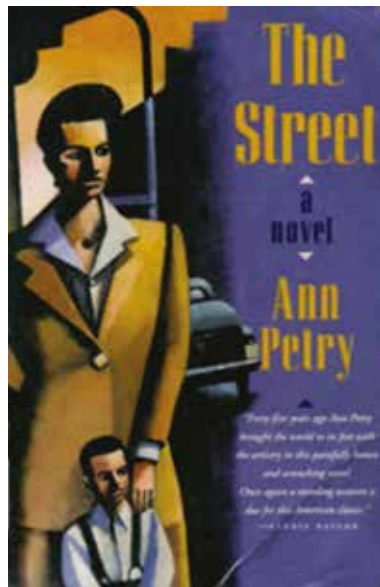


NOTURNO DO HARLEM: A RUA, DE ANN PETRY (1946)

*Deep music fills the night
Deep in the heart of Harlem
And though the stars are bright
The darkness is taunting me*

“HARLEM NOCTURNE” (HAGEN/ROGERS)

Capa da
edição norte-
americana



XIII



A CIDADE DO DIREITO

Num livro considerado à época “desconcertante”, publicado originalmente em 1980 – chamado *Analyse social de la ville* – H. Reichert e J. D. Remond analisam a cidade na perspectiva de diferentes formações profissionais. Assim, vão falar da cidade dos geógrafos, da cidade dos arquitetos, dos sociólogos, etc., para concluir que a cidade é um sistema complexo e aberto. Daí este “reino das potencialidades” permitir diversas visões e concepções. Os autores não falam da cidade dos advogados mas é perfeitamente possível analisar a cidade a partir da visão dos operadores do Direito. Nesse sentido, o fundamental será investigar o modelo jurídico urbano que decorre da Constituição Federal, ou seja, a chamada “constituição urbanística”. Assim, me parece que de tal análise será possível concluir que a cidade dos advogados revela o “sonho acordado” de que ela atenda três requisitos fundamentais:

- a. precisa garantir o direito à cidade;
- b. deve ter uma adequada ordenação promovida pelo Poder Público; e
- c. não pode ser uma cidade do capital ou para o capital.

Tentarei explicar cada um deles que, evidentemente, se relacionam porque o direito à cidade exige a ordenação e limita a atuação do capital.

XIV



ARQUITETURA E LEI: QUIXOTE E SANCHO PANÇA

Para o artista, toda limitação é estimulante.

JOÃO GUIMARÃES ROSA, ENTREVISTA À TV ALEMÃ, 1962



FAU/
USP (USP
Imagens)

A Arquitetura é uma arte mas o arquiteto é, hoje – ao contrário do que ocorria até o século XIX –, um profissional liberal como os outros. Assim, o arquiteto atua num espaço restrito de possibilidades projetuais. Longe de ser livre, sem amarras ou condicionantes, a atividade profissional do arquiteto-urbanista aparece cercada de

XV



FECHAMENTO DO LOTE: DIREITO OU OBRIGAÇÃO CONFORME A DIVISA DO LOTE

É preciso voltar todas as forças de seu espírito para as coisas de menor importância e as mais fáceis e nelas deter-se longamente, até que se esteja acostumado a ter a intuição clara e distinta da verdade.

DESCARTES, REGRAS PARA A DIREÇÃO DO ESPÍRITO, REGRA IX

Sob o ponto de vista jurídico, o tema do fechamento ou tapagem do lote é um daqueles temas que muitas vezes ficam numa zona cinzenta entre direito e obrigação, entre faculdade ou dever, ora pendendo para um lado ora para o outro, conforme o caso considerado. Será necessária maior especificação, maior detalhamento, isto é, examinar o assunto com uma lente de aumento e à luz da ordenação da cidade. Tema com controvérsia semelhante no campo do Direito da Arquitetura será o do acompanhamento da execução da obra pelo autor do projeto arquitetônico, que o art. 15/Parágrafo único da lei do CAU/2010 considera “faculdade”, portanto direito subjetivo, enquanto a teoria da Arquitetura o reconhece como uma obrigação do profissional haja vista as muitas intercorrências

XVI



A IMAGEM DO PÁTIO DO COLÉGIO É PROTEGIDA POR DIREITOS AUTORAIS? DIREITOS DE IMAGEM SOBRE UM SÍTIO HISTÓRICO DE SÃO PAULO

Pátio do
Colégio em
1818 (tela
de Wash
Rodrigues
a partir de
desenho
de Thomas
Ender)



Em 2019, uma associação de educação e assistência social que leva o nome do Padre Manuel da Nóbrega promoveu *ação de obrigação de fazer com indenização de danos morais por uso indevido de imagem* contra cervejaria que usara gravura do Pátio do

XVII



ARQUITETURA: TIPOS DE NORMAS QUE REGEM A PROFISSÃO

E o escravo não pode ser arquiteto, porque a escravidão é mesquinha, e porque a arquitetura, filha do pensamento, é livre como o vento que varre a terra.

GONÇALVES DIAS, MEDITAÇÃO

Neste longo e inconcluso poema em prosa, escrito em 1845/6, depois que voltara de seus estudos – secundário e universitário – em Portugal, o poeta maranhense Antônio Gonçalves Dias (1823-1864), pasmo com o escravismo, considera que “a arquitetura, filha do pensamento, é livre como o vento que varre a terra”. Faz um jogo de oposições entre livre e cativo no poema para condenar a escravidão que via nas cidades brasileiras, refletida em ruas “estreitas, tortuosas e mal calçadas” e em casas “baixas, feias e sem elegância”.

Há dois aspectos a ressaltar na prosa poética de Gonçalves Dias: em primeiro lugar, diz ele que a arquitetura é filha do pensamento. Nisto como que antecipa, de um século, a conhecida afirmação do arquiteto Louis Kahn (1901-1974) segundo a qual “*architecture is the thoughtful making of spaces*”. Uma tradução possível é a seguinte: a “arquitetura é a criação pensada – ou refletida ou

XVIII



1932: O POETA MURILO MENDES VISITA A EXPOSIÇÃO DE UM APARTAMENTO MODERNO

A enseada encerrou-se num arranha-céu.

MURILO MENDES, BOTAFOGO (1935)



Murilo
Mendes por
Guignard,
1931

Em importante texto chamado “Alexandre Altberg e a Arquitetura Nova no Rio de Janeiro” – publicado no *Vitruvius* em 2005 –, Pedro Moreira escreve:

XIX



CONSERVAÇÃO NÃO É UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL URBANO

A propriedade não é um direito, é uma função social. O proprietário, isto é, o possuidor de uma riqueza tem, pelo fato de possuir esta riqueza, uma função social a cumprir; enquanto cumpre esta missão seus atos de proprietário estão protegidos. Se não a cumpre ou a cumpre mal, se, por exemplo, não cultiva a terra ou deixa arruinar-se sua casa, a intervenção dos governantes é legítima para obrigá-lo a cumprir sua função social de proprietário, que consiste em assegurar o emprego das riquezas que possui conforme seu destino.

LÉON DUGUIT, AS TRANSFORMAÇÕES GERAIS
DO DIREITO PRIVADO (1912), CAP. 1

Recentemente, em audiência pública que discutia projeto de revisão do plano urbanístico diretor de certa cidade – da qual participei de forma remota –, um cidadão fez a seguinte observação: herdara a casa de seus pais e, como mora em outra cidade e a casa encontra-se desabitada, estava ele inconformado por ter de pagar IPTU progressivo no tempo. Alegava que a casa, devidamente conservada, servia de depósito para o mobiliário dos pais. Fez então a

terá obrigações derivadas dessa necessária interação. A Constituição brasileira de 1946 dizia isto, claramente, no art. 147: “O uso da propriedade será condicionado ao bem-estar social”. Portanto, conservação não é utilização assim como, no aspecto negativo, abandono e ociosidade não se identificam. Em nosso ordenamento, existe um *dever de conservar* e uma *obrigação de utilizar*, imposta pela Constituição Federal, para que a propriedade urbana seja protegida.

Num quadro-resumo, as coisas ficam mais claras:

Quadro 1. Função social da propriedade urbana: distintas situações/ qualificações

	Quanto à manutenção do bem	Quanto ao destino do bem
Aspecto positivo	<i>Conservação</i> (limpeza, muro, calçada e segurança estrutural)	<i>Utilização</i> na forma do plano diretor ou da lei de zoneamento
Aspecto negativo	<i>Abandono</i> (cujo limite é a ruína estrutural, estado-limite último)	<i>Ociosidade</i> (imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado)

Volpi, série
“fachadas”





O ALINHAMENTO NA HISTÓRIA DO DIREITO URBANÍSTICO

A legislação sobre o alinhamento constituiu o mais forte impulso na gênese de um direito do urbanismo.

FERNANDO ALVES CORREIA

Instituição destinada a separar a propriedade privada do espaço público garantindo a regularidade das vias públicas, o alinhamento das vias (“*alignement*”) é uma das primeiras instituições urbanísticas a aparecer na História Moderna. Constitui-se em limitação do aproveitamento do solo – especificamente no que toca à ocupação dele, que não poderá avançar sobre a linha imaginária que separa o lote do logradouro público num contexto, como é o do espaço urbano, marcado pela proximidade entre público e privado, entre cheios e vazios, entre espaços com usos diferenciados. O art. L112-1 do Código de Urbanismo francês define com clareza: “*L’alignement est la détermination par l’autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d’alignement, soit par un alignement individuel*”.

O alinhamento nasceu, como técnica urbanística de controle da ordenação do solo, no início do século XVII, na França, e hoje

XXI



PDF OU DWG: ACÓRDÃO DO TJSP DISCUTE O FORMATO DO PROJETO ARQUITETÔNICO¹¹²

O Tribunal de Justiça de São Paulo julgou, em agosto passado, agravo com tema que muito interessa a arquitetos e engenheiros concernente ao suporte do projeto. Trata-se do AI 2279120-79.2020.8.26.0000, oriundo da Comarca de Itu. Nele discutia-se o seguinte: arquiteta e contratante se desentenderam sobre a continuidade do contrato e o dono da obra, em ação de obrigação de fazer, requereu, na Justiça, que lhe fosse entregue o arquivo digital do projeto na extensão .dwg (“*Drawing format*”) – arquivo produzido via programa AutoCAD portanto modificável a partir daquilo que já tinha sido feito pela profissional. Há outras questões em causa mas vou me ater ao ponto específico que é saber se o contratante de projeto arquitetônico tem direito de receber o projeto na extensão .dwg. A melhor resposta será: depende das circunstâncias de cada caso.

Em primeira instância, o juiz da Comarca de Itu concedeu a tutela liminar para determinar que a arquiteta entregasse, em cinco dias, a contar da citação, “o arquivo .dwg (arquitetura, estrutura

¹¹² Este texto foi publicado no *Migalhas* e depois, com pequena modificação no *Vitruvius* (Drops) em dezembro de 2021.

XXII



A MUNICIPALIZAÇÃO DAS APPS URBANAS: UMA AVALIAÇÃO DA LEI 14.285/21

A recentíssima Lei nº 14.285, de 29 de dezembro de 2021, modificou três outras leis: o muito controvertido “Código Florestal”, de 2012; a lei da regularização fundiária em terras da União, de 2009; e a Lei nº 6.766/79, que é a tão conhecida lei nacional do parcelamento do solo. Apesar de mudar três leis, o tema de que trata é o mesmo, a saber: as faixas marginais dos cursos d’água, que existem para a proteção dela, em função dela, por causa da água: a água é um bem de domínio público e é um recurso natural limitado (diz a Lei 9.433/97, que institui a Política Nacional de Recursos Hídricos).

Esta lei veio mudar, de modo radical, algo que tinha se estabelecido no “Código Florestal”, de 2012, ou seja, que as APPs – Áreas de Preservação Permanente existem “em zonas urbanas e rurais”, tal como expressamente dispõe o caput do art. 4º. Curioso é que ela não mexe com a cabeça desse artigo, mas dispõe diversamente a respeito do tema no que tange às “áreas urbanas consolidadas”, levando à insegurança que havia antes, o que desde logo demanda declaração do STF.

XXIII



ÁREAS VERDES URBANAS NO “CÓDIGO FLORESTAL” DE 2012

Grupo de Pesquisa sobre Plano Diretor da FCT/Unesp¹¹⁵

A política urbana tem por objetivo o “planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente”

ESTATUTO DA CIDADE, ART. 2º/IV

Este trabalho pretende examinar o regime das áreas verdes urbanas no “Código Florestal” (na verdade, lei de proteção da vegetação nativa), de 2012, bem como propor uma regulamentação delas em nível local. O código cuida do tema em especial no art. 25, que compõe a seção III (Do regime de proteção das áreas verdes urbanas) do Capítulo IV (Da área de reserva legal). Portanto, desde logo se percebe que foi introduzido à força no projeto de lei

¹¹⁵ O grupo é composto pelos docentes Edmur Azevedo Pugliesi (Departamento de Cartografia) e José Roberto Fernandes Castilho (Departamento de Planejamento, Urbanismo e Ambiente), pelo pesquisador voluntário e doutor em Geografia Márcio Rogério Pontes e por discentes de várias graduações.

XXIV



UM CASO PIONEIRO DE ZONEAMENTO ARQUITETÔNICO: OURO PRETO

Foto 1
Museu da
Inconfidência,
antiga Casa
de Câmara
e Cadeia de
Vila Rica

(Imagem
Google)





Foto 3
Guignard,
Paisagem de
Ouro Preto,
1958

A comparação entre os textos é bem interessante: ambos intentam proteger bens culturais, mas enquanto o decreto municipal atinge os bens particulares (as edificações privadas), o federal recai sobre bens públicos ou eclesiásticos, ou, como diz Bandeira, ele salvaguarda “os edifícios públicos e as igrejas”. É o caso, por exemplo, da Casa de Câmara e Cadeia de Vila Rica – depois penitenciária estadual e atualmente o Museu da Inconfidência¹²⁸ –, construída entre 1785 e 1855. Ou, no outro extremo da praça em que foi exposta a cabeça do mártir (que desapareceu¹²⁹), o Palácio dos Governadores, também do século XVIII. De outro lado, enquanto

¹²⁸ O museu foi inaugurado em 11 de agosto de 1944, data do segundo centenário de nascimento de Tomás Antonio Gonzaga, que, lembra Bandeira, escrevera sobre ele: *...“soberbo edifício levantado/ sobre ossos de inocentes, construído/ com lágrimas dos pobres”...* (*Guia*, p. 142).

¹²⁹ Há um curioso texto a respeito, do escritor romântico Bernardo Guimarães, chamado “A cabeça do Tira-dentes – história de uma cabeça histórica”, datado de 1867 e publicado em 1872. Reza a lenda que a cabeça teria sido roubada pelo padre Gatto, num descuido do vigia, e, depois da sua morte, teria sido enterrada no fundo da casa do escritor, em Ouro Preto.

de pedra foi colocado no local, cumprindo-se a determinação da sentença. “O terreno voltaria a ser edificado 142 anos mais tarde, com a construção de um sobrado de dois andares”¹³⁴. A edificação ocupada pela citada associação seguiu à risca a *arquitetura oficial* da cidade, tendo sido levantada três anos depois do decreto municipal de 1931.

O “padrão da infâmia” havia sido mandado demolir logo após a Independência, menos de 30 anos depois de fincado no imóvel. O decreto do *zoneamento arquitetônico*, como se vê pelo hotel, não chegou a durar este tempo todo.



Foto 4
Ouro Preto,
Rua São
José nº 132, à
esquerda

(imagem do
Google)

¹³⁴ Lucas Figueiredo, *O Tiradentes*, p. 367 e 480.

XXV



MÁRIO DE ANDRADE CONVERSA COM O GRANDE ARQUITETO

Em 1927, Mário de Andrade publicou no jornal paulistano *Diário Nacional* (1927-1932) – onde escreveu regularmente até quando o jornal foi fechado – uma série de cinco artigos sobre a “Arte em S. Paulo”, envolvendo a música, a escultura, etc. Uma delas – a que se reproduz abaixo –, trata da arquitetura e foi publicada em 23 de novembro de 1927. Cheio de ironias, sarcasmo, absurdos e contradições, o texto, que tem a forma de diálogo, é notável porque mostra a atuação de um arquiteto “passadista”, que se considerava artista original mas que acabava construindo no estilo escolhido pelo contratante: florentino, manuelino, colonial. Aliás, até nisso o texto é irônico porque o arquiteto diz que são seus auxiliares que projetam, não ele, o artista original, o grande arquiteto.

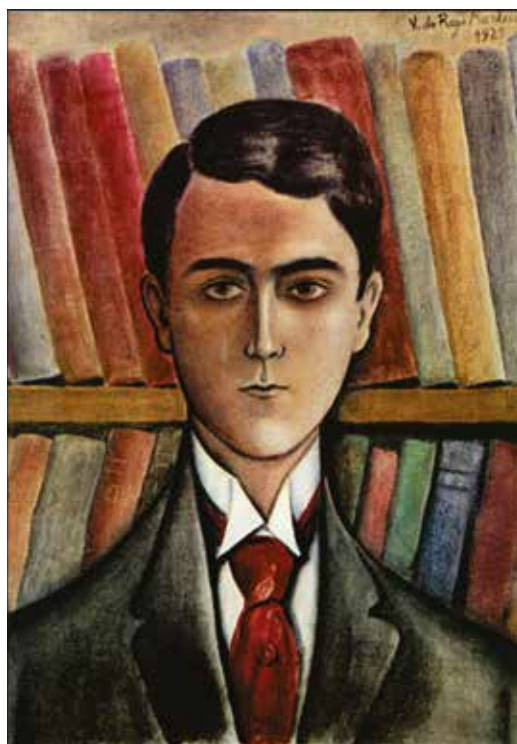
Inspirado certamente na conhecida figura de Francisco de Paula Ramos de Azevedo – que morreria em 1928 e em cujo Escritório Técnico de Projeto e Construção trabalhavam centenas de empregados¹³⁵ – o arquiteto do texto chegava a pintar o mármore para parecer madeira e dizia não cometer as loucuras dos arquitetos futuristas... E, formado na Europa, nem tinha livros e revistas “de

¹³⁵ Por ele passaram nome importantes da arquitetura paulista como Victor Dubugras, Anhaia Mello e o luso Ricardo Severo, dentre tantos outros.

XXVI



A TORTURA DA ARTE SEGUNDO RONALD DE CARVALHO



Ronald de
Carvalho
por Vicente
do Rego
Monteiro
(1921), obra
que integrou
a Semana
de 22

XXVII



UMA BIBLIOTECA VITORIANA EM SÃO PAULO

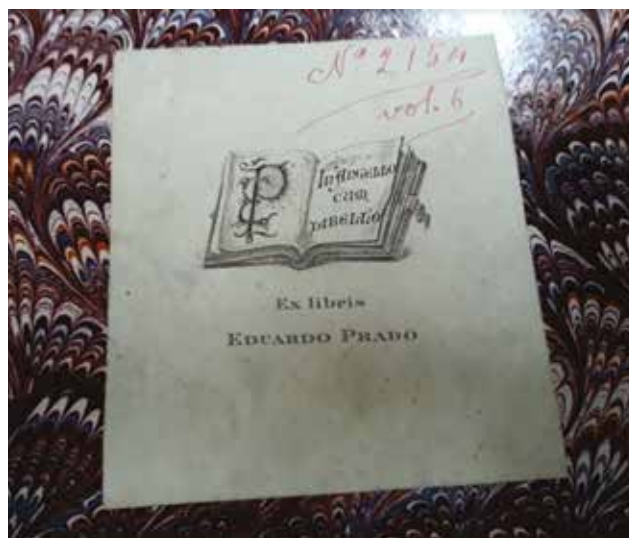
Recentemente adquiri num sebo de São Paulo um grosso volume da *Histoire de l'art dans l'antiquité*, de Georges Perrot e Charles Chipiez, com douração nas bordas, impresso em Paris em 1894. E logo vi, colado no verso da capa (guarda), o ex-libris de Eduardo Prado (1860-1901), o filho caçula de D. Veridiana da Silva Prado e Martinho da Silva Prado. Portanto o livro, tombado, pertencera à sua extraordinária biblioteca dos Campos Elíseos. Na verdade, ele teve três bibliotecas: em Paris (na rua de Rivoli, onde morou), em São Paulo e na fazenda do Brejão – onde, segundo seu biógrafo Cândido Motta Filho, ele teria reunido “14 mil volumes catalogados, capazes de satisfazer a todos os gostos e às mais variadas tendências” (*A vida de Eduardo Prado*).

No ex-libris de Eduardo Prado lê-se a inscrição: “*In angello cum libelo*”, o que significa “No canto com um livro”. Para quem (ainda) sabe latim, a melhor tradução seria “no cantinho com seu livrinho”. Originalmente, esta inscrição aparece numa gravura medieval do livro *Imitação de Cristo*, atribuído ao monge e místico católico alemão Tomás de Kempis (1380-1471). A frase completa é: “Procurei repouso em todas as coisas e só a encontrei no canto com um livro”, ou seja, com a Bíblia ou com a própria *Imitação*,

Livro que
pertenceu
à biblioteca
de Eduardo
Prado,
comprado
num sebo de
São Paulo



Ex-libris de
Eduardo
Prado



XXVIII



A PÓLIS GREGA

“Lo que los griegos, y sobre todo Atenas, han aportado al mundo de las ideas jurídicas es la noción de la ciudad democrática, y acaso también la de um derecho común a las diversas ciudades”

René Dekkers, *El derecho privado de los pueblos*

Humphrey Davy Findley Kitto (1897-1982) foi um historiador inglês, especialista em estudos clássicos. Escreveu diversos trabalhos sobre a civilização grega – que o autor não considera “milagre” algum – e traduziu tragédias de Sófocles. Dentre aqueles está a pequena obra intitulada apenas *The Greeks*, que apareceu em 1951 e é um estudo de síntese, a partir das fontes literárias. Assim, a tradução francesa, de 1959, ganhou um subtítulo significativo: “*Les Grecs, Autoportrait d’une Civilisation*” (Arthaud). Em doze capítulos, trata da formação do povo grego, de Homero, do século quinto, mito e religião, etc. O capítulo V foca especificamente na pólis, tratando de aspectos políticos, sociais, demográficos e urbanísticos da cidade grega. Cuida de temas fundamentais relativos à própria constituição dessa unidade política original, experimento democrático que não se repetiria.

