

Organizadora
FATIMA CRISTINA SANTORO GERSTENBERGER

ESTUDOS CONTEMPORÂNEOS DA MORADIA NO BRASIL

Volume II

Autores

Ana Beatriz Lopes Barbosa • André Gustavo Corrêa de Andrade
• Beatriz Abraão de Oliveira • Carla Izolda Fiuza Costa Marshall
• Carlos Affonso Leony Neto • Daniel Bucar Cervasio • Eduardo
Manuel Val • Fatima Cristina Santoro Gerstenberger • Guilherme
Calmon Nogueira da Gama • Guilherme Santoro Gerstenberger •
Isabella Franco Guerra • José Carlos Paes • Lúcia Frota Pestana
de Aguiar • Maíra Villela Almeida • Mateus Gomes dos Santos
Rocha • Michelle Lima Domingues • Monica Lucia do Nascimento
Alcantara Botelho • Otto Guilherme Gerstenberger Junior •
Patrice Desirée N. de Mello • Priscila Tavares dos Santos •
Pietra Rangel Bouças do Vale • Rachel Louise Braga Delmás
Leoni Lopes de Oliveira • Rafael da Mota Mendonça



Rio de Janeiro
2026

1ª edição – 2026

© Copyright: *Fatima Cristina Santoro Gerstenberger*

Presidente do Conselho Editorial: *Nelson Nery*

Conselho Editorial: • *Álvaro Mayrink* • *André Brandão Nery Costa* • *Araken de Assis* • *Arnaldo Rizzardo* • *Arruda Alvim* • *Cláudio Brandão* • *Florisbal de Souza Del' Olmo* • *Geraldo Magela Alves* • *Mathias Coltro (in memoriam)* • *Nelson Nery Costa* • *Sylvio Capanema de Souza (in memoriam)* • *Tânia da Silva Pereira* • *André Gustavo Corrêa de Andrade* • *José Roberto de Castro Neves* • *Fátima Cristina Santoro Gerstenberger* • *Eduardo Vasconcelos dos Santos Dantas* • *Roberto Rosas*

Diagramação: *Olga Martins*

CIP-BRASIL. CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO
SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ

E85

Estudos contemporâneos da moradia no Brasil, v. II / organização Fatima Cristina Santoro Gerstenberger. - 1. ed. - Rio de Janeiro : GZ, 2026.
352 p. ; 24 cm.

Inclui bibliografia e índice
ISBN 978-65-5813-182-3

1. Direito à moradia - Brasil. 2. Direito urbanístico - Brasil. I. Gerstenberger, Fatima Cristina Santoro.

26-107996.0

CDU: 347.171(81)



Gabriel Faray Ferreira Lopes - Bibliotecária - CRB-7/6643

28/09/2026 29/09/2026

O titular cuja obra seja fraudulentamente reproduzida, divulgada ou de qualquer forma utilizada poderá requerer a apreensão dos exemplares reproduzidos ou a suspensão da divulgação, sem prejuízo da indenização cabível (art. 102 da Lei nº 9.610, de 19.02.1998).

Quem vender, expuser à venda, ocultar, adquirir, distribuir, tiver em depósito ou utilizar obra ou fonograma reproduzidos com fraude, com a finalidade de vender, obter ganho, vantagem, proveito, lucro direto ou indireto, para si ou para outrem, será solidariamente responsável com o contrafator, nos termos dos artigos precedentes, respondendo como contrafatores o importador e o distribuidor em caso de reprodução no exterior (art. 104 da Lei nº 9.610/98).

As reclamações devem ser feitas até noventa dias a partir da compra e venda com nota fiscal (interpretação do art. 26 da Lei nº 8.078, de 11.09.1990).

Reservados os direitos de propriedade desta edição pela
GZ EDITORA

contato@editoragz.com.br
www.editoragz.com.br

Estrada do Capuava, nº 1325 - Box Q - CEP 06715-410
Bairro Barro Branco - Município de Cotia - SP
Tels.: (0XX21) 99585-0737 / 99755-0737

Impresso no Brasil
Printed in Brazil

APRESENTAÇÃO

A publicação do segundo volume de *Estudos Contemporâneos da Moradia no Brasil* representa a continuidade e, ao mesmo tempo, o amadurecimento de um projeto acadêmico dedicado à investigação de uma das questões mais relevantes da sociedade brasileira contemporânea: a concretização do direito fundamental à moradia e suas múltiplas interseções com a propriedade, a cidade, o meio ambiente, a dignidade humana e o desenvolvimento social.

A presente obra reúne novos estudos e reflexões desenvolvidos no âmbito do **Grupo de Pesquisa Observatório dos Direitos Fundamentais de Propriedade na Contemporaneidade e a sua Interseção com a Moradia**, vinculado ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Estácio de Sá, sob a liderança da Profa. Dra. Fátima Cristina Santoro Gerstenberger. A continuidade desta produção científica demonstra não apenas a atualidade das questões enfrentadas pelo Grupo, mas também a necessidade de permanente investigação acerca das transformações jurídicas, sociais, econômicas, urbanísticas e ambientais que repercutem sobre a propriedade e a moradia no Brasil.

Se o primeiro volume, publicado em 2025, buscou estabelecer e aprofundar importantes bases para a compreensão contemporânea dos direitos fundamentais de propriedade e de moradia, este segundo volume avança na investigação desses fenômenos, incorporando novos problemas, perspectivas e desafios. A continuidade da coletânea evidencia que o direito à moradia não constitui uma realidade jurídica estática. Ao contrário, encontra-se permanentemente submetido às transformações da sociedade, das cidades, das relações econômicas, das estruturas familiares, das formas de ocupação do espaço urbano e das próprias concepções de propriedade.

A Constituição da República de 1988 estabeleceu fundamentos essenciais para essa reflexão ao reconhecer a propriedade como direito fundamental, condicionando seu exercício ao atendimento de sua função social, e ao consagrar a moradia entre os direitos sociais. Essa arquitetura constitucional exige que propriedade e moradia sejam compreendidas para além de perspectivas exclusivamente patrimoniais, inserindo-as em um sistema comprometido com a dignidade da pessoa humana, a redução das desigualdades, a justiça social e a construção de cidades social e ambientalmente sustentáveis.

A realidade brasileira, entretanto, revela a complexidade existente entre a afirmação normativa desses direitos e sua efetiva concretização. O déficit habitacional, a informalidade urbana, a ocupação irregular do solo, a vulnerabilidade socioeconômica, os conflitos fundiários, a expansão desordenada das cidades, a valorização imobiliária, os processos de segregação socioespacial e as dificuldades de acesso à habitação adequada continuam a desafiar o Estado, a sociedade e a comunidade jurídica.

Ao mesmo tempo, novas questões passam a integrar esse cenário. As transformações tecnológicas, os novos modelos de utilização e compartilhamento dos imóveis, as mudanças nas relações condominiais e locatícias, a digitalização das atividades imobiliárias, os novos instrumentos de regularização fundiária, a crescente preocupação com a sustentabilidade ambiental e as modificações nas formas de organização das cidades demonstram que pensar a moradia contemporânea significa compreender um fenômeno cada vez mais complexo e interdisciplinar.

É justamente diante dessa realidade que se evidencia a importância da pesquisa jurídica comprometida não apenas com a interpretação das normas existentes, mas também com a identificação dos desafios concretos enfrentados pela sociedade. O direito à moradia demanda uma abordagem capaz de aproximar Constituição, legislação, políticas públicas, jurisprudência e realidade social, permitindo que a produção científica contribua para a construção de respostas juridicamente consistentes e socialmente adequadas.

Os trabalhos reunidos neste segundo volume refletem essa preocupação. Partindo de diferentes perspectivas e objetos de investigação, os autores examinam questões relacionadas aos direitos fundamentais, à propriedade, à função social, ao direito urbanístico, ao direito imobiliário, ao meio ambiente, às políticas habitacionais e aos diversos mecanismos jurídicos destinados à proteção e à efetivação da moradia. A pluralidade das abordagens constitui uma das principais características desta coletânea e demonstra a impossibilidade de compreender a questão habitacional brasileira a partir de um único campo do conhecimento.

A interdisciplinaridade, portanto, permanece como elemento estruturante da obra. A compreensão da moradia exige diálogo permanente entre Direito, urbanismo, economia, políticas públicas, sociologia, meio ambiente e demais áreas capazes de contribuir para a análise das relações entre indivíduo, propriedade, território e cidade. Trata-se de reconhecer que a habitação não representa apenas uma estrutura física destinada à residência, mas constitui espaço de existência, segurança, pertencimento, desenvolvimento da personalidade e exercício de outros direitos fundamentais.

Nesse contexto, merece especial atenção a função social da propriedade, princípio indispensável à compreensão da ordem constitucional brasileira. A propriedade contemporânea não pode ser concebida exclusivamente a partir das faculdades individuais de usar, gozar, dispor e reivindicar determinado bem. Seu exercício encontra-se inserido em uma ordem jurídica que também reconhece interesses coletivos, urbanísticos, sociais e ambientais. É nesse ponto que propriedade e moradia estabelecem uma de suas mais importantes interseções.

A efetivação do direito à moradia pressupõe, ainda, a construção de políticas públicas capazes de enfrentar as profundas desigualdades territoriais existentes no País. O planejamento urbano, a regularização fundiária, a utilização adequada dos instrumentos jurídicos de política urbana, o acesso à infraestrutura e aos serviços públicos e a proteção das populações em situação de vul-

nerabilidade constituem dimensões inseparáveis de uma política habitacional comprometida com os valores constitucionais.

Mais do que assegurar um imóvel ou uma unidade habitacional, garantir moradia adequada significa proporcionar condições para que o indivíduo esteja efetivamente integrado à cidade. Habitação, mobilidade, saneamento, segurança, acessibilidade, infraestrutura, educação, saúde, trabalho, lazer e qualidade ambiental integram uma mesma realidade urbana. A moradia digna, portanto, deve ser compreendida em sua dimensão material, jurídica, social e humana.

É também nesse sentido que o segundo volume de *Estudos Contemporâneos da Moradia no Brasil* reafirma a importância da Universidade e dos grupos de pesquisa como espaços privilegiados para a produção e a circulação do conhecimento. A investigação científica permite identificar problemas, questionar soluções tradicionais, estabelecer novas interpretações e aproximar a reflexão acadêmica das demandas concretas da sociedade.

A continuidade desta coletânea revela, assim, a consolidação de uma agenda permanente de pesquisa. Entre o primeiro e o segundo volumes estabelece-se um diálogo que não se encerra com esta publicação. Ao contrário, cada investigação suscita novas perguntas e demonstra que propriedade, moradia e cidade constituem campos em constante transformação, exigindo acompanhamento científico igualmente permanente.

Este segundo volume deve ser compreendido como mais uma etapa de um percurso acadêmico voltado à construção de conhecimento crítico, interdisciplinar e socialmente comprometido. Os estudos aqui apresentados contribuem para ampliar as fronteiras da investigação sobre o direito à moradia no Brasil e oferecem elementos para pesquisadores, professores, estudantes, juristas, profissionais do mercado imobiliário, agentes públicos e formuladores de políticas públicas interessados na compreensão e no enfrentamento dos desafios habitacionais contemporâneos.

Ao apresentar à comunidade acadêmica e à sociedade o **Volume II de Estudos Contemporâneos da Moradia no Brasil**, reafirma-se a convicção de que a efetividade dos direitos fundamentais depende não apenas de sua previsão normativa, mas da capacidade de transformá-los em realidade. Entre a propriedade formalmente reconhecida e a moradia efetivamente digna existe um amplo espaço de atuação do Direito, do Estado, da Universidade e da sociedade.

Que esta nova coletânea possa, assim, estimular outros estudos, promover novos diálogos e contribuir para o desenvolvimento de soluções jurídicas e institucionais capazes de tornar nossas cidades mais inclusivas, sustentáveis e humanas. Afinal, refletir sobre a moradia no Brasil significa refletir sobre a própria concretização da dignidade da pessoa humana e sobre o modelo de sociedade e de cidade que pretendemos construir para as presentes e futuras gerações.

Profa. Dra. Fátima Cristina Santoro Gerstenberger

Líder do Grupo de Pesquisa Observatório dos Direitos Fundamentais de Propriedade na Contemporaneidade e a sua Interseção com a Moradia

PREFÁCIO

A beleza de uma obra coletiva deve ser observada a partir da sua estrutura. Nesta obra, *Estudos Contemporâneos da Moradia no Brasil* [v. 2], o direito à moradia constitui a questão central que estrutura todos os artigos. Este direito social, que faz parte do feixe de direitos fundamentais que constituem o direito à cidade¹.

A obra privilegia os processos e resultados de pesquisa, com abordagem interdisciplinar, apresentando ao leitor as experiências múltiplas e, principalmente, a necessária conexão entre a delimitação teórico-conceitual e a realidade brasileira.

Conforme ressaltado pela coordenadora do livro, estamos diante de uma coletânea construída a partir das pesquisas produzidas por membros do Grupo de Pesquisa Observatório dos Direitos Fundamentais de Propriedade na Contemporaneidade e de sua Interseção com a Moradia sob a liderança da Profa. Dra. Fátima Cristina Santoro Gerstenberger, grupo vinculado ao Programa de Pós-Graduação em Direito da Universidade Estácio de Sá.

O tema é de alta relevância e enfrenta desafios da cidade contemporânea, já observados por Milton Santos². Nesse contexto, os cidadãos são essencialmente vulneráveis nas cidades. A lógica do mercado, uniformizadora, agressiva e pseudomediadora inviabiliza a realização do direito à cidade.

No campo do direito à moradia, não podemos seguir a lógica formal, a perspectiva deve ser sempre no sentido concebido por Lefebvre,³ da cidade que o morador transforma e e que ao mesmo tempo o transforma.

A cidade contemporânea carece de relações de confiança. Essas relações implicam na composição cotidiana das condições de dignidade entrelaçadas com as condições da liberdade e com as condições de confiança no futuro.

As promessas desta obra foram cumpridas e conduzem o leitor por uma estrada que nem sempre é fácil, mas compreensível pelos textos, por se cristalizarem em casos concretos, não somente como suportes fáticos, mas sobretudo no complexo processo de reconhecimento dos conflitos situados e emergentes, iminentes na cidade. Estamos falando de pesquisa empírica.

1 “Direito à cidade constitui o núcleo de um sistema composto por um feixe de direitos, incluindo o direito à moradia – implícita a regularização fundiária –, à educação, ao trabalho, à alimentação, à saúde, ao transporte, aos serviços públicos – implícito o saneamento –, ao lazer, à informação, à segurança, à preservação do patrimônio cultural, histórico e paisagístico, ao meio ambiente natural e construído equilibrado – como direito humano e na categoria dos direitos difusos.” CAVALAZZI, Rosângela Lunardelli. Novas Fronteiras do Direito Urbanístico. In: TEPE-DINO, Gustavo; FACHIN, Luiz Edson (Org.). *O Direito e o tempo embates jurídicos e utopias contemporâneas – Estudos em homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira*. Rio de Janeiro. Renovar, 2008. p. 683-709.

2 Ver SANTOS, M. *A natureza do espaço. Técnica e tempo. Razão e emoção*. São Paulo: Hucitec, 1996.

3 Ver LEFEBVRE, H. *O direito à cidade*. 3. ed. São Paulo: Centauro Editora, 2004.

No processo de interpretação, o intérprete analisa conceitos pertinentes a uma determinada área do conhecimento, objetivando sua compreensão e identificação de possibilidades em outros contextos, implícitas a produção e a redefinição de sentido dos referidos conceitos, que passam a constituir verdadeira chave de sentido, mesmo antes da análise de caso concreto.

As autoras e os autores refletem ao longo da obra a exemplar trajetória acadêmica, reunindo experiências do passado e vivências contemporâneas na perspectiva dos projetos futuros.

As categorias analíticas, a partir de conceitos pertinentes, segundo cada abordagem, iluminam o caminho dos pesquisadores na delicada construção do objeto de conhecimento, garantindo a condução segura até as considerações finais. Portanto, por meio de objeto real, trazem a teoria para a empiria, aproximam a realidade enfrentando os desafios epistemológicos na constituição de teorias, métodos e técnicas.

As categorias adotadas são densas e diversas, incluindo, entre outras, mínimo existencial, liberdade de expressão, ilicitude probatória, governança climática, reviver centro, moradia adequada, administração de bens imóveis, alienação fiduciária em garantia, ordem urbanística, proteção da mata ciliar, plataformas digitais, violência doméstica, redes de solidariedade, efetivação do direito à moradia e direito do contribuinte.

Os textos ora em harmonia, ora em expressivo e desejável conflito, orbitam em torno do direito à cidade em constante movimento e explicitam acontecimentos, contextos sobre a conjuntura e a estrutura socioeconômica em sintonia com as teses de Braudel.⁴

Autores e categorias analíticas em multiplicidade de sentidos, bem como os conceitos como feixe de possibilidades e obstáculos, inscrevem no campo do Direito Urbanístico novas trilhas e abrem novas fronteiras para pensar o direito à cidade.

O leitor, o intérprete por excelência, com certeza redefinirá e produzirá novos sentidos para a construção do direito que inclua os vulneráveis e combata todas as dimensões de processos de vulnerabilização.

Rosângela Lunardelli Cavallazzi

Pós-doutorado em Direito Urbanístico na Ecole Doctorale Villes et Environnement - Université Paris 8. Doutora em Direito pela Universidade Federal do Rio de Janeiro. Mestre em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina. Bacharel em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina. Graduada em História pela Universidade Federal de Santa Catarina. Docente e pesquisadora nos Cursos de Mestrado e Doutorado do Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro e nos Cursos de Mestrado e Doutorado do Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro PUC-Rio. Vice-presidente SUDESTE do Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito (CONPEDI). Cientista do Nosso Estado da FAPERJ período 2022-2028. Pesquisadora Cientista do Nosso Estado da FAPERJ período 2026-2029). Membro titular do Comitê de Assessoramento de Antropologia, Arqueologia, Ciência Política, Direito, Relações Internacionais e Sociologia (CA-CS) do CNPq, correspondente ao período de 2022-2028. Líder do Grupo de Pesquisa Direito e Urbanismo nas Práticas Sociais Instituintes, vinculado desde 1994 ao Diretório de Grupos de Pesquisas do CNPq. Membro do Fórum Permanente de Direito da Cidade da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro - EMERJ

4 Ver BRAUDEL, F. *História e Ciências Sociais*. 4. ed. Lisboa: Presença, 1982.

SUMÁRIO

<i>APRESENTAÇÃO</i>	V
<i>PREFÁCIO</i>	IX
<i>PRÓLOGO</i>	XIII
 A IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA E A PROTEÇÃO DO MÍNIMO EXISTENCIAL: LIMITES E CONTROVÉRSIAS CONTEMPORÂNEAS	
<i>Ana Beatriz Lopes Barbosa / Guilherme Calmon Nogueira da Gama</i>	1
 AS QUATRO DIMENSÕES DA LIBERDADE DE EXPRESSÃO: POR UMA CONCEPÇÃO POSITIVA NA ERA DIGITAL	
<i>André Gustavo Corrêa de Andrade</i>	23
 COMENTÁRIOS SOBRE A ILICITUDE PROBATÓRIA E BUSCA PESSOAL E VEICULAR ILEGAL NO BRASIL: POR UM RACIOCÍNIO DE PROTEÇÃO AOS DIREITOS	
<i>Beatriz Abraão de Oliveira / José Carlos Paes</i>	47
 DIREITO À VIDA “SAUDÁVEL” NAS CIDADES E A INTERSEÇÃO COM A GOVERNANÇA CLIMÁTICA	
<i>Carla Izolda Fiuza Costa Marshall</i>	71
 A INFLUÊNCIA DO PROGRAMA REVIVER CENTRO NA REATIVAÇÃO SOCIOECONÔMICA DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO	
<i>Daniel Bucar Cervasio / Guilherme Santoro Gerstenberger</i>	93
 ITBI COBRADO A MAIOR: O DIREITO DO CONTRIBUINTE À RESTITUIÇÃO APÓS O TEMA 1113 DO STJ	
<i>Eduardo Val / Patrice Desirée N. de Mello</i>	119
 LEILÃO EXTRAJUDICIAL NA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: A CIÊNCIA INEQUIVOCA DO DEVEDOR E O DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA ADEQUADA	
<i>Fatima Cristina Santoro Gerstenberger / Monica Lucia do Nascimento Alcantara Botelho</i>	143

A RELEVÂNCIA DA ATUAÇÃO CONJUNTA DO ADVOGADO E DO GESTOR NA ADMINISTRAÇÃO DE BENS IMÓVEIS	
<i>Fatima Cristina Santoro Gerstenberger / Otto Guilherme Gerstenberger Junior</i>	175
HIPOTECA E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: UMA INVESTIGAÇÃO ONTOLÓGICA E ECONÔMICA DAS GARANTIAS IMOBILIÁRIAS COM A LEI Nº 14.711/2023	
<i>Guilherme Calmon Nogueira da Gama / Carlos Affonso Leony Neto</i>	195
ENTRE A ORDEM URBANÍSTICA E A TUTELA PENAL: A URGÊNCIA DA FISCALIZAÇÃO PREVENTIVA NAS DEMOLIÇÕES ADMINISTRATIVAS	
<i>Guilherme Santoro Gerstenberger / Pietra Rangel Bouças do Vale</i>	217
A AÇÃO CIVIL PÚBLICA AMBIENTAL E A PROTEÇÃO DA MATA CILIAR	
<i>Isabella Franco Guerra</i>	231
RESPONSABILIDADE DAS PLATAFORMAS DIGITAIS E A PROTEÇÃO DE VULNERÁVEIS NO CONSTITUCIONALISMO PÓS-HUMANO	
<i>Lúcia Frota Pestana de Aguiar</i>	251
QUANDO A FUGA NÃO É ABANDONO: USUCAPIÃO FAMILIAR, VIOLÊNCIA DOMÉSTICA E PERSPECTIVA DE GÊNERO NA TUTELA DA PROPRIEDADE	
<i>Maíra Villela Almeida / Mateus Gomes dos Santos Rocha</i>	277
“NÓS SOMOS MORADORES”: RECONHECIMENTO, CIDADANIA E REDES DE SOLIDARIEDADE EM UMA OCUPAÇÃO URBANA NO RIO DE JANEIRO	
<i>Priscila Tavares dos Santos / Michelle Lima Domingues</i>	297
O PROBLEMA ESTRUTURAL E A SITUAÇÃO JURÍDICA PROPRIETÁRIA: UMA ANÁLISE A PARTIR DA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À MORADIA	
<i>Rachel Louise Braga Delmás Leoni Lopes de Oliveira / Rafael da Mota Mendonça</i>	319