

## Notas de Livros

ALFREDO BARUCCHI — *Jus Aedificandi e Proprietà Dei Suoli*. G. Giappichelli, Editore, Torino, 194 pgs., 1976.

A evolução do direito em termos de utilização do solo urbano procura atender à própria modificação violenta das condições de vida nas cidades e às características dos problemas populacionais que se manifestam no sentido de uma urbanização crescente como uma verdadeira fatalidade da chamada "sociedade de consumo".

Dentre as adaptações e as conquistas jurídicas nesse sentido, muitas chegaram a ser tomadas como decisivas. Assim, no que se refere à tecnologia da construção, com os edifícios de muitos andares, desenvolveu-se a idéia da "propriedade vertical", destacou-se a importância do instituto do "condomínio", regras especiais de convivência e de relacionamento entre proprietários e locatários condôminos vão sendo estabelecidas na medida em que novas experiências se revelam.

Tudo isto, porém, ainda se conservava muito preso ao sentido privatista do uso da propriedade. Mas, outras manifestações de natureza social e econômica passaram a se impor ao legislador e ao jurista, na medida em que o desenvolvimento da "função social" da propriedade também passou a enriquecer-se como conceito jurídico ante as novas problemáticas da sociedade urbana e as respectivas experiências.

No tocante ao fato acima registrado, da evolução tecnológica no campo da construção civil, que permite a superposição de pisos em quantidade cada vez maior, marcha-se da idéia da fração ideal de propriedade sobre a área inicial e básica, compondo a propriedade do "todo" como somatória de "parcelas ideais", para uma ampliação de obrigações impostas ao utilizador do solo. Estas obrigações relacionam-se especialmente com condições de interesse geral, assumindo aspecto ecológico, quanto à garantia de áreas verdes, tomando sentido espacial, no tocante a "espaços vazios" destinados a circulação, arejamento, vista e assim por diante.

O tema é apaixonante, sem dúvida, porque envolve tanto o respeito às condições mais humanizadas de vida nas cidades, como ao assunto crucial da política econômica de aproveitamento do solo urbano, impondo-se

ou se procurando impor um freio às especulações imobiliárias características dos grandes negócios nas cidades.

No Brasil, o assunto mereceu a atenção de juristas da maior expressão que, reunidos para debatê-lo, acabaram por oferecer ao país a já famosa "Carta do Embú", com recomendações fundamentais partidas desta cidade, onde se deu o encontro. Neste documento, discutiu-se especialmente o aspecto constitucional da introdução de princípios correspondentes ao assunto. Trata-se, como se percebe, de problema novo e que desafia a participação de juristas, urbanistas, economistas e administradores.

De modo geral, a temática se vem enunciando sob o título de "solo criado".

O magnífico livro de Alfredo Barucchi destina-se especialmente a este tema. E o coloca sob rigor jurídico, analisando a separação necessária entre o direito de propriedade do solo e o direito de sobre ele serem realizadas edificações. Por isto, apresenta-o como uma "contribuição ao estudo da disciplina da edificação na perspectiva da reforma do regime jurídico de utilização do solo".

A obra está dividida em três capítulos. No primeiro, trata da expropriação por utilidade pública e a separação do direito de edificar e do direito de propriedade do solo. No segundo, analisa os aspectos da incidência da separação do "jus aedificandi" e o direito de propriedade sobre o ordenamento jurídico vigente e sobre a perspectiva de sua renovação. No terceiro, apresenta as questões de constitucionalidade relacionadas com a separação entre o regime do "jus aedificandi" e do direito de propriedade.

Todas as análises são feitas em função do direito positivo italiano. Neste mesmo sentido, o livro adquire maior valor por apresentar apêndice no qual oferece alguns projetos de lei oferecidos ao parlamento italiano, e longe de se limitar apenas à transcrição, o autor oferece informações e comentários oportunos. Termina por ilustrar ainda mais o trabalho, com a apresentação da lei francesa sobre o mesmo tema, o que se constitui como material de estudo de direito comparado, ao mesmo tempo que denuncia a importância que o problema oferece para o legislador e para o jurista da atualidade.

Tantos as considerações teóricas e justificativas da "introdução", como o toque pessoal, quer nas análises sobre as teorias predominantes, como sobre os próprios elementos de direito positivo, tornam a leitura agradável, ao mesmo tempo que portadora de elevado nível informativo e cultural.