

Visão do direito

**Solange de Campos César**

Advogada e sócia-proprietária do Carvalho & César Advogados Associados, graduada em direito pela Facitec e em relações internacionais pela UnB, pós-graduada em direito público, juíza arbitral da Câmara Arbitral do DF

Efeitos da descriminalização do porte de maconha no âmbito condominial

Por ser a maconha a droga ilegal mais consumida no Brasil, o tema foi discutido e debatido no Supremo Tribunal Federal. Por maioria de votos, o STF decidiu, em 25 de junho, descriminalizar o porte de maconha para uso pessoal, estabelecendo como parâmetro 40g ou seis plantas fêmeas como critério para diferenciar usuários de traficantes de maconha.

O STF julgou a constitucionalidade do art. 28 da Lei de Drogas (Lei 11.343/06), decidindo por manter a validade da lei, mas entendendo que as punições previstas contra usuários não possuem natureza criminal. Dessa forma, o porte de maconha continua sendo um comportamento ilícito, punido administrativa e não criminalmente como era anteriormente. Para diferenciar usuários e traficantes, a

norma prevê penas alternativas de prestação de serviços à comunidade, advertência sobre os efeitos das drogas e comparecimento obrigatório a curso educativo, ou seja, as mesmas penas previstas nos incisos I e III do art. 28 da Lei de Drogas, sendo a autoridade competente para a sua aplicação o juiz criminal.

Com o novo entendimento, o portador de maconha para uso pessoal poderá ter a droga apreendida, ser autuado administrativamente por autoridade policial e ser submetido a um processo judicial, onde será penalizado sob a égide do direito administrativo sancionador. Em razão deste novo entendimento, o síndico deve se atentar aos procedimentos necessários quando as ocorrências envolverem o porte de drogas, em

especial a maconha, dentro dos condomínios edilícios.

A primeira providência a ser tomada em caso de o síndico se deparar com alguém portando e/ou fumando drogas na área comum do condomínio é acionar a polícia, eis que cabe à autoridade policial apreender a droga, formalizar um auto de infração administrativa e encaminhar o usuário para o Juizado Especial Criminal, para aplicação das sanções administrativas da Lei de Drogas.

Em caso de indícios de que a pessoa está comercializando a droga, ainda que em quantidade inferior a 40g, a autoridade irá expedir mandado de prisão pelo crime de tráfico. Em sequência, o síndico deverá aplicar sanções condominiais previstas na convenção e no regimento interno, já

que, conforme constante da Lei Federal 9.294/96 (Lei Antifumo) “é proibido o uso de cigarros, cigarrilhas, charutos, cachimbos ou qualquer outro produto fumígeno, derivado ou não do tabaco, em recinto coletivo fechado, privado ou público”.

Em perfeita sintonia, a previsão do Código Civil, que estabelece os deveres do condômino associados à tutela da saúde, onde se observa ser obrigação do coproprietário dar às suas partes “a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes” (art. 1.336, IV). No caso de o portador da droga ser menor de idade, eventual sanção condominial deverá ser aplicada aos responsáveis legais.

Visão do direito

**Fernando Dantas**Advogado, especialista em direito imobiliário, urbanístico e ambiental, sócio do escritório Carvalho Dantas & Palhares e autor do livro *Propriedade Imobiliária nas Cidades: O Caos e a Criação de Espaços Urbanos*

Futebol, estádios e o direito de construção no DF

A Transferência do Direito de Construir (TDC) é o instrumento que permite ao proprietário de um lote exercer seu potencial construtivo em outro local ou vendê-lo a terceiros. Essa ferramenta é essencial em áreas onde o Poder Público deseja manter baixa densidade, assegurando que o desenvolvimento urbano ocorra em regiões onde a densificação é desejável ou, pelo menos, aceitável.

Enquanto o Rio de Janeiro avança com a capitalização dos times de futebol por meio dessa política, o DF pode extrair lições valiosas. A regulação urbanística do Rio permite que áreas dos estádios de São Januário, Laranjeiras e a sede da Gávea, pertencentes ao Vasco, Fluminense e Flamengo, transfiram seus potenciais construtivos a terceiros, ampliando empreendimentos imobiliários em outros locais.

Recentemente, o Flamengo optou por construir seu novo estádio no Gasômetro, uma região portuária próxima ao centro da cidade, em vez de na sede da Gávea. Embora inicialmente não houvesse

permissão para essa construção, os benefícios são evidentes: preservação da Gávea e desenvolvimento do Gasômetro.

A medida viabiliza o manejo do direito de construir, preservando espaços tombados e protegidos, ao mesmo tempo em que dinamiza áreas urbanas com infraestrutura para abrigar novos empreendimentos e maior densidade populacional. O plano diretor do Rio de Janeiro também aplica esse instrumento para conservar a cobertura vegetal, implantar equipamentos públicos, preservar o patrimônio histórico, ambiental, paisagístico e social, além de apoiar programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por populações de baixa renda.

Com isso, inúmeras operações urbanísticas são viabilizadas, gerando um ambiente de negócios no qual a circulação de direitos patrimoniais e da riqueza associada impulsionam transformações urbanas e geram recursos tributários. Esses exemplos de sucesso, como as operações para o BRT em Porto Alegre e a renovação de estádios para a Copa de 2014, mostram

o potencial da TDC. Aqui, essa estratégia pode ser ainda mais relevante, considerando as necessidades e as peculiaridades de uma capital cujo plano urbanístico é patrimônio histórico da humanidade.

Chama a atenção a pouca utilização desse mecanismo como instrumento econômico de política urbana, diante das necessidades urbanísticas e das particularidades da capital. O Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) e a Lei Distrital 3.922/2006 regulam a aplicação da TDC para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, preservação de imóveis de interesse histórico, ambiental, paisagístico e social, e programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por populações de baixa renda.

Uma cidade modernista em meio a núcleos urbanos com dinâmicas correlacionadas, mas distintas, oferece uma oportunidade para ampliar a utilização da TDC como estratégia de dinamização de espaços urbanos. Isso é especialmente relevante na revisão do PDOT, em áreas de expansão

urbana como Jardim Botânico e Tororó, que têm se transformado em cidades.

Para que o DF mantenha controle e governança sobre seu território, é essencial adotar políticas que se articulem a mecanismos de mercado, coordenando os interesses dos proprietários e do governo, promovendo um ambiente de negócios que incentive a dinamização de espaços urbanos equilibrados, respeitando o meio ambiente e contemplando a mobilidade e a infraestrutura existente.

Ampliar e coordenar a aplicação desse instrumento nas áreas de expansão urbana, conforme a revisão do PDOT, é crucial para transformar de forma sustentável as regiões em crescimento no DF, promovendo um desenvolvimento urbano que respeite o meio ambiente e atenda às necessidades da população. Esse mecanismo incentiva a preservação de espaços naturais, permitindo a transferência do direito de construir para áreas mais adequadas para abrigar moradias, comércio, escolas, órgãos públicos e outras atividades urbanas.