IUS ET IUSTITIA ELETRÔNICA
REVISTA JURÍDICA DO CENTRO UNIVERSITÁRIO DE ARARAS
"DR. EDMUNDO ULSON"
ISSN 1983-5019

O DIREITO DE LAJE NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO E SUA EFETIVIDADE PERANTE A SOCIEDADE

Mônica de Oliveira Silva FIORI [1]

Kathelin Martins PRADO [2]

RESUMO: O direito de laje é um evento social analisado há tempos nas áreas urbanas de ocupações irregulares, intituladas como favelas brasileiras. Há algumas razões para que se iniciasse o surgimento destas ocupações irregulares, sendo que uma delas é o crescimento desorganizado das metrópoles e das cidades grandes. Outro fator que cooperou foi a carência de políticas públicas que garantissem o acesso à moradia para a população mais desfavorecida. A escassez de espaço no perímetro urbano para construir moradias traz como resultado a construção de estruturas territoriais e sociais executadas pelos cidadãos objetivando garantir o seu direito de acesso à moradia. O Direito Real de Laje foi introduzido na legislação brasileira através da Medida Provisória n° 759/2016, sendo depois substituída pela Lei n° 13.465/2017.

Palavras-chave: Direito De Laje; Direito À Moradia; Natureza Jurídica; Propriedade; Regularização Fundiária.

1. INTRODUÇÃO

O direito de laje é muito comum no território brasileiro, principalmente no Estado do Rio de Janeiro, onde se encontram as maiores favelas. Com o crescimento da criação de ocupações irregulares e a busca do direito do acesso à moradia, o direito de laje foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro pela Medida Provisória 759/2016 que foi revogada pela Lei n° 13.465/2017. Logo, o direito de laje foi positivado como direito real.

Diante do exposto, este artigo visa analisar as garantias e princípios constitucionais relacionados ao direito de laje. Também será estudado o direito à moradia, bem como outros direitos fundamentais à pessoa humana que são essenciais e que precisam ser

[1] Mestre em Direito das Relações Sociais pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - PUC-SP. Especialista em Direito das Relações de Consumo pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - PUC-SP. Pós Graduada em Pesquisa, Metodologias de Investigação e Docência no Ensino Superior no Centro Universitário Hermínio Ometto - FHO/Uniararas. Membro do grupo de pesquisas PPGSCEJ - Programa de Pesquisas Globais Saúde, Ciências Educacionais e Jurídicas da Uniararas. Professora Pesquisadora no Programa de Pós-Graduação em Tecnologias assistivas: Linguagens de Inclusão e Técnicas Assistenciais, desenvolvendo estudo acerca de questões relacionadas à Assistência Animal: Processos de Intervenções para Pessoas com Deficiências, Transtornos Globais do Desenvolvimento e Altas Habilidades/Superdotação. Advogada. Professora universitária no Centro Universitário Adventista de São Paulo - UNASP - Campus Engenheiro Coelho e no Centro Universitário de Araras "Dr. Edmundo Ulson" - UNAR. E-mail: monicafioriadv@gmail.com

[2] Graduando em Direito, pelo Centro Universitário Adventista de São Paulo – UNASP – Campus Engenheiro Coelho; RA: 101356. E-mail: kathelin.martins@hotmail.com

IUS ET IUSTITIA ELETRÔNICA
REVISTA JURÍDICA DO CENTRO UNIVERSITÁRIO DE ARARAS
"DR. EDMUNDO ULSON"
ISSN 1983-5019

garantidos pelo Estado e pelo Poder Público. Será possível avaliar se tais direitos estão ou não sendo garantidos de forma plena e absoluta para os cidadãos brasileiros. Estudaremos o processo de introdução da laje no Brasil e quais os fatores que levaram à criação de tais construções. Buscaremos entender por que a execução das construções de lajes se tornou uma prática rotineira e necessária no território nacional.

Será abordada a indispensabilidade do direito de laje em nosso ordenamento jurídico e, como consequência, será analisado como aconteceu a introdução de tal matéria na previsão legal brasileira. Veremos como adentrou a Medida Provisória no ordenamento jurídico e os motivos para que fosse substituída pela Lei n° 13.465/2017. Estudaremos a natureza jurídica de tal direito e os seus prováveis efeitos a partir de sua entrada em vigor. Averiguar-se-á também se a introdução do Direito de Laje como instituto legal tem gerado eficiência na sociedade e se tem garantido a proteção jurídica aos cidadãos brasileiros.

2. GARANTIAS E PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS

O Estado Democrático de Direito brasileiro inseriu a dignidade humana no rol de fundamentos no artigo 1°, inciso III da Constituição Federal. Tal fundamento admite que o Estado existe em obrigação com a pessoa humana. O Estado é utilizado como dispositivo que assegura a dignidade das pessoas de forma individual, bem como de forma coletiva. O status jurídico-normativo da dignidade humana é caracterizado como princípio, regra e valor (SARLET; MARINONI; MITIDIERO, 2019, p. 268).

A Constituição Federal de 1988 elenca, em seu artigo 5°, os direitos e deveres individuais e coletivos, bem como as garantias fundamentais. É importante frisar que há distinção entre direitos e garantias. Os direitos são bens e proveitos garantidos através do texto constitucional, já as garantias são os dispositivos utilizados para que tais direitos sejam assegurados ou protegidos, em caso de violação (LENZA, 2020, p. 759).

> De acordo com o critério aqui adotado, o termo "direitos fundamentais" se aplica àqueles direitos (em geral atribuídos à pessoa humana) reconhecidos e positivados na esfera do direito constitucional positivo de determinado Estado, ao passo que a expressão "direitos humanos" guarda relação com os documentos de direito internacional, por referir-se àquelas posições jurídicas que se reconhecem ao ser humano como tal, independentemente de sua vinculação com determinada ordem constitucional, e que, portanto, aspiram à validade universal, para todos os povos e em todos os lugares, de tal sorte que revelam um caráter supranacional (internacional) e universal (SARLET; MARINONI; MITIDIERO, 2019, p. 309).

Conforme Lôbo (2019, p. 103), a Constituição Federal, em seu artigo 5°, inciso XXII, assegura que o direito de propriedade é inviolável aos brasileiros e estrangeiros que residem no País. A inviolabilidade do direito de propriedade é garantida de forma individual para cada pessoa. A Constituição Federal também assegura o direito à propriedade no caput do seu artigo 5°, tendo em vista que tal direito antecede o direito de propriedade (LÔBO, 2019, p. 103).

IUS ET IUSTITIA ELETRÔNICA
REVISTA JURÍDICA DO CENTRO UNIVERSITÁRIO DE ARARAS
"DR. EDMUNDO ULSON"
ISSN 1983-5019

"Sob esse prisma, atende-se à função social da propriedade, princípio constitucional dos arts. 5°, XXIII, 170, III e 182, § 2°, da Constituição Federal de 1988" (VENOSA, 2019, p. 688).

Os direitos sociais reivindicam um desempenho concreto do Estado no processo de efetivação da igualdade social para os indivíduos que se encontram em situação de dependência perante o Estado. Todos os cidadãos são destinatários dos direitos sociais, principalmente as pessoas que precisam receber proteção especial do Estado (TAVARES, 2020, p. 905).

O artigo 6° da Constituição Federal de 1988 versa sobre os direitos sociais e sobre a sua importância. Tais direitos são elencados no artigo 6° da Constituição Federal (1988): "São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição".

De acordo com Silva e Mendes (2019, p. 138):

> Os Direitos Sociais objetivam garantir um equilíbrio das desigualdades parciais entre as pessoas, que embora pertençam as mesmas sociedades complexas apresentam privilégios fazendo-os serem reconhecidos como pertencentes iguais de uma mesma composição política. Os Direitos Sociais tem como finalidade garantir aos indivíduos as condições materiais julgadas como fundamentais para o bem estar dos seus direitos. E assim passam a requisitar do Estado uma intervenção na ordem social objetivando garantir que os critérios de justiça sejam iguais, apresentando uma despesa mais ou menos alta, e conseguindo sua realização a um extenso prazo.

Os direitos sociais são caracterizados como um fornecimento positivo que deve ser efetivado pelo Estado (Social de Direito). Tal fornecimento tem como finalidade aprimorar as condições de vida da sociedade, haja vista que tais direitos são definidos como fundamentais pela República Federativa do Brasil (LENZA, 2020, p. 868).

De acordo com a Constituição Federal (1988), em seu artigo 1°, inciso IV:

> Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:
>
> I - a soberania;
>
> II - a cidadania;
>
> III - a dignidade da pessoa humana;
>
> IV - os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa;
>
> V - o pluralismo político.

Os direitos sociais são úteis para satisfazer os direitos individuais, haja vista que proporciona circunstâncias materiais com maiores benefícios que garantam a igualdade real. A Constituição Federal assegura que o tratamento deve ser igualitário perante todos os cidadãos. Entretanto, é necessário que haja um tratamento que ocorra de maneira desigual visando as pessoas que se encontram em situações desiguais, seguindo o princípio da igualdade real (SILVA; MENDES, 2019, p. 140).

> Verifica-se, portanto, que, a partir do dispositivo no art. 5.°, § 1.°, da CF, é possível sustentar a existência – ao lado de um dever de aplicação imediata – de um dever, por parte dos órgãos estatais (mas com ênfase nos órgãos jurisdicionais, a que incumbe inclusive a revisão dos atos dos demais entes estatais nos casos de violação da Constituição), atribuição da máxima eficácia e efetividade possível às normas de direitos fundamentais (SARLET; MARINONI; MITIDIERO, 2019, p. 378).

O Estado Social tem o dever de efetivar os direitos humanos. O artigo 5°, caput, informa que todos são iguais em face da lei, sem nenhum tipo de distinção. Com isso, é importante alcançar a igualdade material que é diferente da igualdade que está inserida no texto legal.

Quem estabelece as desigualdades é o constituinte, logo, é importante frisar que é necessário ter conhecimento sobre até que ponto a desigualdade não gera inconstitucionalidade. (LENZA, 2020, p. 772). A igualdade é garantida no artigo 5°, caput, da Constituição Federal (1988): "Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade [...]".

3. DIREITO À MORADIA

O direito à moradia foi introduzido na Constituição Federal de 1988 através da Emenda 26, promulgada no dia 14 de fevereiro de 2001, fazendo parte do rol dos direitos sociais previstos na Constituição (CEOLIN, 2019, p. 75).

No ordenamento jurídico brasileiro, o direito à moradia é positivado no artigo 6° da Constituição Federal de 1988, com base na EC n° 26/2000, pois esta declara que os direitos sociais são: "a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados". Assim como todos os outros direitos, a moradia precisa ser garantida pelo Estado, permitindo assim que os cidadãos adquiram o acesso a circunstâncias mínimas de dignidade, sendo os direitos destes cidadãos assegurados (OLIVEIRA, 2019, p. 43).

Conforme a Declaração Universal de Direitos Humanos, em seu artigo XXV, n° 1:

> Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar-lhe, e a sua família, saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle (p. 13, 1948).

O direito à moradia tem causado o sentimento de aflição nos indivíduos nos dias de hoje. A necessidade de haver um lugar de moradia é imprescindível. A moradia assegura subsídios essenciais para a segurança e proteção, levando em consideração que a falta de uma moradia afeta a particularidade e a seguridade, podendo causar danos irreversíveis na pessoa afetada. É necessário para a vida do ser humano o direito à vida e a serenidade mental e física. Portanto, cabe ao Estado prover o mínimo existencial para seus cidadãos (MACIEL; FERNANDES, 2019, p. 153).

> Isso não impediu que já se viesse defendendo o reconhecimento de um direito fundamental implícito à moradia, como consequência da proteção à vida e à dignidade humana, já que vinculado à garantia das condições materiais básicas para uma vida com dignidade e com certo padrão de qualidade, consoante, aliás, ocorreu por parte do Conselho Constitucional da França. Hoje, contudo, não há mais dúvidas de que o direito à moradia é um direito fundamental autônomo, de forte conteúdo existencial, considerado, por alguns, até mesmo um direito de personalidade (pelo menos naquilo em que à dignidade da pessoa humana e às condições para o pleno desenvolvimento da personalidade), não se confundindo com o direito à (e de) propriedade, já que se trata de direitos distintos (SARLET; MARINONI; MITIDIERO, 2019, p. 670).

Observa-se que a atuação do Estado precisa assegurar condições mínimas para os cidadãos. O acesso à moradia é um direito social positivado, sendo respeitado não apenas como direito, mas também como garantia fundamental, com base na Constituição Federal de 1988 (OLIVEIRA, 2019, p. 45). Mesmo o direito à moradia sendo observado de forma internacional por meios dos Tratados Internacionais Multilaterais em conjunto com a Constituição Federal como um direito e garantia fundamental, este não é defendido, nem mesmo promovido pelo Estado Brasileiro. É possível notar a impotente atuação do Estado quando se fala na administração do crescimento urbano. Ainda há problemas relacionados ao desenvolvimento de moradias, analisando o crescimento desorganizado das ocupações irregulares (SOUZA, 2019, p. 24).

> O mínimo existencial relaciona-se às necessidades básicas do indivíduo, sem as quais não seria possível a atribuição da referência da essência humana. É um direito que objetiva garantir condições mínimas de existência humana digna e se relaciona com direitos positivos, uma vez que se exige do Estado reais atuações na persecução dessas condições. Dentre eles podemos citar o direito à vida, à integridade física e mental e o direito à moradia enquanto direito social (MACIEL; FERNANDES, p. 155. 2019).

Analisando este âmbito, o direito à moradia assegurado pela Constituição Federal Brasileira vai de acordo com a laje sendo utilizada como unidade imobiliária autônoma, devendo o seu titular se responsabilizar pelos encargos e tributos derivados da mesma (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2019, p. 798).

> No âmbito do direito civil, o dever de proteção e tutela da moradia adentra ao campo da própria função social do contrato, de modo que cabe ao Estado, valendo-se do dirigismo contratual, intervir nas relações negociais que envolvam o direito à moradia, a fim de coibir eventuais abusos econômicos no seio de tais negócios (ANDRÉ, 2018, p. 24).

4. REALIDADE E EXISTÊNCIA DA LAJE NO BRASIL

No ano de 1888, a Lei Áurea foi aprovada, abolindo integralmente a escravidão. Contudo, não houve preocupação ao versar sobre as garantias para os ex-escravos, que agora se encontravam livres. Com isso, não foram oferecidas boas condições de vida para tais indivíduos (GALASSI, 2019, p. 24). Conforme Cabral e Gama (2018, p. 116), a laje é efetiva na sociedade do Brasil desde as primícias históricas e até então, o governo português possuía influência no país.

> Após a abolição total da escravatura é que o Rio de Janeiro se encheu de ex-escravos, vindos das grandes fazendas e ocupando a cidade em peso, assim foi tendo-se o primeiro conceito de multidão nos grandes centros e negativamente surgindo os primeiros mendigos em virtude da alta demanda de pessoas e a incapacidade de absorção seja para o trabalho seja para moradia. Desse modo àqueles que não conseguiam morar nos cortiços acabavam ficando nas ruas outros começaram a ocupar o morro da Providência, fazendo aumentar a concentração de pessoas nessas ocupações sem infraestrutura ou qualquer política habitacional do poder público. Essa localidade era ideal para abrigar essas famílias de baixa renda e ainda era considerado um ponto estratégico, pois era cercada por uma pedreira, por fábricas e pelas linhas da Estrada de ferro, essas acabavam por aproveitar esses moradores como mão de obra barata. Os cortiços da cidade nada mais eram que as grandes mansões da cidade que após a abolição da escravidão não conseguiu se sustentar sem os escravos, sendo transformadas em casas de habitação coletiva (OLIVEIRA, 2019, p. 12).

Houve a concessão da liberdade, contudo, sem o amparo do Estado. Os ex-escravos agora deveriam zelar por suas próprias vidas, sem lhes ser garantido emprego, pagamentos, habitações. Como consequência, os cortiços se tornaram uma realidade. No ano de 1892, os cortiços foram caracterizados pela primeira vez como moradia coletiva. Com o decorrer dos anos, ficaram conhecidos como habitações irregulares e vistos como responsáveis pela generalização de múltiplas doenças contagiosas. Em razão disso, o Estado encontrou uma prerrogativa para abolir os cortiços (CEOLIN, 2019, p.14).

De acordo com CASTRO (2018, p. 61), o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) obteve informações em 2010 através de uma pesquisa oficial que abordou os popularmente conhecidos como "aglomerados subnormais", que 11.425.644 indivíduos da população brasileira residem em favelas. É necessário levar em consideração que no dia 01 de julho do ano de 2018 ocorreu um comunicado estimando que o país é habitado por 208.494.900 pessoas. Com tais informações, acredita-se que o número de habitantes que residem nas favelas atualmente seja maior.

> Estima-se que as favelas ou ''aglomerados subnormais'' acolhem cerca de 6% da população do país, de acordo com os dados oficiais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (ibge.gov.br). A cidade de Salvador está, inclusive, dentre as favelas consideradas mais densas. Essa realidade social é consequência de múltiplos fatores que apenas revelam o verdadeiro fracasso no processo habitacional da sociedade brasileira, tendo em vista que as pessoas com pouco ou quase nenhum poder aquisitivo são marginalizadas dos centros para as áreas periféricas (SILVA, 2020, p. 5).

Portanto, observando o contexto acima, em razão do grande crescimento populacional e pela carência de terrenos e/ou pela falta de dinheiro para alcançar a aquisição de um terreno, os indivíduos iniciaram um projeto de verticalização das favelas, visando criar novas

moradias sob as lajes ou abaixo delas, denominadas como "puxadinhos" (OLIVEIRA, 2019, p. 6).

> É diante desse contexto social majoritário que surgiu a laje, ou "puxadinho" como é socialmente reconhecida. Diante da necessidade de aproveitamento e ampliação do uso do solo, utilizando-se de acréscimos superiores ou inferiores, a imóveis que já foram edificados (SILVA, 2020, p. 5).

Conforme Gagliano e Pamplona Filho (2019, p. 791), o status oficial do direito real de laje ficou conhecido como "puxadinho", utilizando a linguagem popular do país. Essa prática tornou-se habitual no Brasil. As pessoas passaram a utilizar a laje, seja para viabilizar a construção de uma propriedade para um parente ou para ceder a laje para terceiros poderem construir, contudo, de forma onerosa.

> O direito de laje, em sua fase inicial, caracteriza-se como uma alternativa criada pelos moradores das comunidades carentes para remediar a falta de moradia, o que ocorre através da realização de construções em direção superior ou inferior a imóveis já edificados, possibilitando a coexistência de diversas moradias titularizadas por diferentes pessoas em um mesmo espaço físico, à semelhança do que ocorre no condomínio edilício (ANDRÉ, 2018, p. 18).

5. EVOLUÇÃO LEGISLATIVA DO DIREITO DE LAJE

No mês de dezembro do ano de 2016, lançou-se uma Medida Provisória n° 759 pelo Governo Federal. Essa Medida Provisória versava sobre a regularização fundiária rural e urbana, fora isso, instituiu novos instrumentos jurídicos, incluindo o direito de laje. Consoante essa MP, o direito de laje seria caracterizado pela possibilidade de coexistirem unidades imobiliárias independentes e com titularidades diversas localizadas em um mesmo local, sendo possível o proprietário ceder a superfície de sua construção-base (CABRAL; GAMA, 2018, p. 115).

> Com a finalidade de regulamentar a situação fundiária das unidades imobiliárias popularmente conhecidas como "puxadinhos", até então à margem da lei e sem solução jurídica adequada, a Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, em um contexto de promoção da segurança jurídica e da regularização fundiária urbana nas moradias sobrepostas, acrescentou o inciso XIII ao artigo 1.225 do Código Civil, instituindo um novo direito real: o direito de laje. Desta forma, com a inovação jurídica, inúmeras pessoas hoje poderão registrar o seu direito, por escritura pública ou particular, de forma autônoma, passando a exercer plenamente os efeitos resultantes da situação (DIAS; MAFRA, 2018, p. 340).

Essa Medida Provisória modificou 19 leis, abrangendo o Código Civil. Abordou temas relacionados com a regularização fundiária e com as áreas rurais da Amazônia, denominas Reurb-S e Reurb-E. Estabeleceu, de forma primária, o direito de laje no ordenamento jurídico brasileiro (CEOLIN, 2019, p. 39). No dia 22 de dezembro do ano de 2016, o artigo 1.225 do Código Civil Brasileiro sofreu uma alteração no rol dos direitos reais para que um novo direito real fosse incluso: a laje. Para que esse direito fosse normatizado, foi incluso o artigo 1.510- A no Código Civil Brasileiro (LÔBO, 2019, p. 312).

"O direito de laje foi introduzido no Brasil pela Medida Provisória 759/2016, posteriormente convertida na Lei 13.465/2017, que, dentre outas disposições, deu ao Código Civil os arts. 1.510-A a 1.510-E, inserindo no Livro das Coisas o Título XI" (MARQUESI, 2018, p. 1).

A propositura de tal medida provisória foi realizada pelo Deputado Federal Bruno Cavalcanti de Araújo, por Dyogo Henrique de Oliveira, que era o Ministro do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão na época, e por Eliseu Lemos Padilha, Ministro-Chefe da Casa Civil. Uma das razões para a propositura da MP 759/2016 foi a perspectiva constitucional sobre a matéria abordada, ressaltando o artigo 6° da Constituição Federal, o qual define a moradia como um direito social. Ainda nesse aspecto, ressalta-se o artigo 23, inciso IX, da Constituição Federal, que determina como competência comum da União, dos Estados e dos Municípios a efetivação de projetos de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais de saneamento básico (CASTRO, 2018, p. 63).

Houve alegações ressaltando que não houve estabelecimento de um novo direito através do direito real de laje. Essas alegações originaram-se do fato de que as características do direito de laje estavam inclusas no direito de superfície. O texto que foi elaborado para a Medida Provisória sofreu diversas análises negativas, haja vista que a viabilidade do direito de laje não apresentou estabilidade e solidez quando foi inserido no rol dos direitos reais, resultando em sua desaprovação. Tais análises negativas, juntamente com o surgimento de novas propostas foram decisivos para que a Medida Provisória n° 759/2016 fosse convertida na Lei 13.465/2017 (GALASSI, 2019, p. 27).

> Posteriormente à promulgação da MPV nº 759/16, a legislação retornou à Câmara dos Deputados e ao Senado Federal para novas discussões que duraram muitos meses, resultando a publicação da Lei 13.465, em 11 de julho de 2017, após 732 emendas legislativas (CABRAL; GAMA, 2018, p. 116).

Conforme Dias e Mafra (2018, p. 336), no dia 11/07/2017, houve a conversão da Medida Provisória n° 759/2016 na Lei n° 13.465/2017, sendo assim publicada no Diário Oficial da União. De acordo com Gagliano e Pamplona Filho (2020, p. 1734), essa substituição introduziu várias deliberações, incluindo a disciplina definitiva do direito de laje, aprimorando algumas questões ambíguas que existiam no ordenamento jurídico inicial.

"Em julho de 2017 foi sancionada a lei n° 13.465 que, dentre outras providências, dispõe sobre a inclusão do direito real de laje ao ordenamento jurídico brasileiro, notadamente nos artigos 55 a 57" (GALASSI, 2019, p. 25).

A Lei n° 13.465/2017 permitiu de maneira expressa a cessão da superfície inferior e superior da construção-base. Foi permitido também o uso do direito de laje em terrenos públicos quanto em terrenos privados, limitando-se a construção apenas à vertical da construção-base. É importante frisar que a Lei estabeleceu que a laje deverá ser firmada como unidade imobiliária autônoma instituída em matrícula própria. Tal norma também permite a construção de lajes sucessivas, haja vista que tal construção não era permitida na

IUS ET IUSTITIA ELETRÔNICA
REVISTA JURÍDICA DO CENTRO UNIVERSITÁRIO DE ARARAS
"DR. EDMUNDO ULSON"
ISSN 1983-5019

Medida Provisória. Com isso, o registro do direito de laje foi normatizado (CASTRO, 2018, p. 67).

6. NATUREZA JURÍDICA

Encontra-se a conceituação do direito de laje no artigo 1510-A do Código Civil Brasileiro: "O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo" (BRASIL, 2002).

> Trata-se, portanto, de um direito real sobre coisa alheia, com amplitude considerável – mas que com a propriedade não se confunde –, limitado à unidade imobiliária autônoma erigida acima da superfície superior ou abaixo da superfície inferior de uma construção original de propriedade de outrem (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2019, p. 795).

O direito de laje se resume na competência em poder construir na parte de cima ou embaixo do calçamento alheio, resultando na criação de uma propriedade separada e autônoma. A laje faz parte da estrutura. É feita de concreto e utilizada como assoalho de uma construção ou para cobrir a mesma. A parte externa da laje é considerada um ambiente desocupado e, tecnicamente, não utilizado pelo proprietário (MARQUESI, 2018, p.3). Consoante Gagliano e Pamplona Filho (2019, p. 798), a laje pode ser constituída acima ou abaixo da superfície da propriedade, o que está de acordo com a sua função social.

> Antes de qualquer aprofundamento, importante estabelecer que a natureza do direito de laje é de direito real. Por obedecer aos comandos de taxatividade, tipicidade, exclusividade, eficácia erga omnes, sequela, dentre outros, o direito de laje é um direito real: um genus novum (BLASKESI, 2019, p. 1).

De acordo com Castro (2018, p. 70), o termo laje é utilizado para denominar construções na parte de cima de alguma área superior. O direito de laje permite a cessão da área inferior dessa construção, para que sejam construídos andares subtérreos.

> Consoante descrito no artigo 1.510-A da Medida Provisória 759, a definição do direito real de laje é a coexistência de unidades imobiliárias autônomas em uma mesma área, mas com titularidades distintas, de modo que o proprietário da construção-base possa por meio de cessão, permitir que seja construída na superfície de seu imóvel uma edificação distinta da sua. Abrange tanto o espaço aéreo quanto o subsolo de terrenos públicos ou privados, desde que haja isolamento funcional e acesso independente, com a possibilidade de se abrir matrícula própria para cada unidade e respeitando a legislação urbanística do local (GALASSI, 2019, p. 25).

Analisando o artigo 1.510-A, parágrafo 3°, do Código Civil Brasileiro, a laje é uma unidade imobiliária independente instituída em matrícula particular, sendo diferente da que foi inscrita como construção-base. Esse artigo também assegura ao proprietário da laje os poderes próprios à pessoa que desempenha o direito sobre coisa própria, como por exemplo: uso, gozo, fruição. O direito de laje dispõe de característica perpétua, tornando-se autônomo. Entende-se que a laje seja conceituada como um fracionamento da propriedade, sendo criada através de cessão do proprietário da construção-base da área inferior ou superior da mesma (CASTRO, 2018, p. 74).

É necessário que sejam abertos números de matrículas diferentes para cada uma das unidades imobiliárias autônomas (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2020, p. 1.737). Consoante Lôbo (2019, p. 314), não é prevista no texto legal a obrigatoriedade da alienação do negócio jurídico ser realizada apenas por instrumento particular, portanto, exige-se a escritura pública do imóvel.

> O § 3º. do art. 1.510-A parece equiparar o direito de laje a uma propriedade, não apenas porque ressalta sua autonomia em relação à construção-base, como também porque lhe exige abertura de "matrícula própria". Como no sistema brasileiro só a propriedade imobiliária sujeita-se a matrícula (Lei 6.015/73, arts. 227 e 228), deduz-se que aquele dispositivo considera o direito de laje uma propriedade (MARQUESI, 2018, p. 7).

O direito de laje outorga ao possuidor da laje os poderes de posse de bens imóveis em geral, com exceção dos limites legais específicos, em virtude de seu registro. É importante frisar que o direito de laje não pode ser equívoco quando relacionado com a figura jurídica do condomínio edilício, haja vista que são circunstâncias jurídicas divergentes (SILVA, 2020, p. 292). Não se aplica o direito de laje quando o direito dos indivíduos comprometidos se adequar nas normas de condomínio edilício (GAGLIANO; PAMPLONA FILHO, 2020, p. 1.736).

Faz-se importante mencionar que há uma relação de interdependência da laje com a construção-base, pois tal vínculo jurídico não define a acessoriedade, portanto, não é caracterizada por bem principal e bem acessório, levando em consideração que a laje dispõe de autonomia jurídica exclusiva. Outro assunto importante para mencionar é que não há ligação entre o direito de laje e o direito de superfície. Ambos os direitos não se relacionam. (SILVA, 2020, p. 292).

Consoante com Blaskesi (2019, p. 1), o direito real de laje possui limitações. Este confere ao seu dono o direito de uso, gozo e disposição, entretanto, não engloba o direito de sequela. Por não envolver o direito de sequela, não é definido como propriedade no âmbito jurídico. Nesse caso, o dono da laje só goza do direito sobre / sob a laje. Tal direito não se expande pelo terreno e outros compartimentos da construção-base.

> Nesse contexto, pode-se afirmar que o direito de laje, incorporado com a finalidade precípua de promover a regularização fundiária urbana, cria condições para a aquisição da habitação e também possibilita, ainda que parcialmente, a realização do direito de moradia, na medida em que atribui um título imobiliário ao lajeário, conferindo segurança jurídica à posse (ANDRÉ, 2018, p. 20).

De acordo com Gagliano e Pamplona Filho (2019, p. 799), o direito de laje alcança praticamente todos os poderes relacionados à propriedade. Entretanto, o titular não pode exigir o imóvel ou efetivar direito de sequela, haja vista que tais poderes são compreendidos apenas no direito de propriedade. "Apesar de o direito real de laje guardar semelhanças com o condomínio edilício, aquele não se confunde com este" (CASTRO, 2018, p. 91).

Conforme Martins e Silva, são espécies de laje:

> a) Laje vertical ascendente. Trata-se de um desdobramento vertical superior, ou seja, para cima, em relação à construção base.
>
> b) Laje vertical descendente. Por sua vez, cuida-se de um desdobramento vertical para baixo, de modo que consagra a possibilidade de criar um novo direito em espaços inferiores ou em porões, abaixo da construção-base (2019, p. 6).

Segundo Gagliano e Pamplona Filho (2020, p. 1.734), no conteúdo do direito de laje há um singular *animus*. Esse singular *animus* se compara ao *animus domini*, apesar de não ser caracterizado como direito real na coisa própria. Com isso, é possível compreender que o indivíduo ligado à laje não será caracterizado como proprietário da construção-base, mas será considerado titular do direito real de laje sobre tal construção.

> Os titulares das lajes são responsáveis por partilhar as despesas necessárias para conservação e fruição das partes comuns (alicerces, pilares, paredes-mestras, telhados, terraços de cobertura, instalações de água, luz, gás, esgoto, áreas de circulação), aplicando-se subsidiariamente as normas do condomínio edilício (LÔBO, 2019, p. 314)

De acordo com Marquesi (2018, p. 11), é uma fonte do direito de laje o negócio jurídico decorrente de contrato ou testamento, sendo o contrato a regra. A cessão da área da laje é decorrente da vontade do dono da construção-base. Também é uma fonte do direito de laje a usucapião. Este é possível quando presentes seus requisitos jurídicos: coisa, posse e tempo.

> Assim, a aquisição do Direito Real de Laje pode se dar por meio de negócio jurídico celebrado inter vivos, como na compra e venda ou doação entre o titular da construção-base e o lajeário, ou causa mortis, por meio de testamento, por exemplo. É possível, inclusive, que o Direito Real de Laje seja instituído por meio de declaração unilateral de vontade do titular do imóvel originário. É a constituição do direito a partir de um negócio jurídico unilateral, que nada mais é do que uma operação apta a criar obrigações independentemente da anuência de terceiros. Desta forma, o proprietário da construção-base pode figurar, ao mesmo tempo, como titular da edificação originária e do Direito Real de Laje, constituindo unidade distintas, podendo, de acordo com sua conveniência e oportunidade, alienar ou alugar qualquer uma das suas unidades independentes (CEOLIN, 2019, p. 58).

Conforme Silva (2020, p. 19), para que aconteça a sessão da usucapião lajeária, é necessário a observância dos requisitos legais: posse com *animus domini*, isto é, com o ânimo e/ou intenção de se tornar proprietário. A posse deve ser exercida sem negação do proprietário da construção-base. Espera-se que a posse seja desempenhada sem intervalos, ou seja, de maneira contínua e perdurável, pois o lapso temporal é considerado um dos requisitos para haver a cessão da usucapião. A posse deve ser íntegra e sem agressividade, clandestinidade ou precariedade.

> Isto porque o Direito Real de Laje é autônomo e independente em relação à propriedade originária, não se vislumbrando, em princípio, prejuízo para o proprietário da construção-base, pois não há afetação substancial no exercício de seus direitos. Não fosse isso, o lajeário tem de provar o exercício do direito real em questão durante todo o lapso temporal exigido para a usucapião. Assim, nessa hipótese, restaria evidenciado a anuência do titular do imóvel originário ou, ainda, sua omissão qualificada no tempo, o que acarreta em um consentimento tácito e gera uma expectativa de direito por parte do lajeário (CEOLIN, 2019, p. 60).

IUS ET IUSTITIA ELETRÔNICA
REVISTA JURÍDICA DO CENTRO UNIVERSITÁRIO DE ARARAS
"DR. EDMUNDO ULSON"
ISSN 1983-5019

A laje é reconhecida como um estatuto *sui generis*, autonômico e independente, e com isso, tal estatuto não possibilita que um único imóvel desfrute de registro duplo. Por deter característica autônoma, o estatuto lajeário converte a laje em uma propriedade ampla e íntegra (CABRAL; GAMA, 2018, p. 123). O direito de laje é uma forma de propriedade em condomínio *sui generis* que possui similaridade em relação aos outros direitos reais.

Algumas características semelhantes são: a primeira se refere a natureza do direito que se encontra no artigo 1.225, inciso XIII do Código Civil Brasileiro, pois classifica o direito de laje como real. Também é encontrado no artigo 1.510-A, em seu artigo 3°, a exigência do registro imobiliário. Através desse registro, o direito alcança aplicabilidade *erga omnes*.

Outra característica é a usucapibilidade, pois o direito de laje pode utilizar a usucapião, contudo, é exigido o *animus domini*. A tendência à perpetuidade é outra característica nesse direito, tendo em vista que o direito de laje é perpétuo. Com isso, é excluída a possibilidade de estabelecimento de prazo no contrato (MARQUESI, 2018, p. 13).

Consoante Oliveira (2019, p. 24):

> Uma primeira característica e não menos importante, e que nos parece na verdade a essência do direito real de laje está presente logo em seu 1.510-A, § 1º, do Código Civil Brasileiro, que diz que tal direito será tomado em projeção vertical, ou seja, uma edificação autônoma de forma vertical, caso seja de forma oriental não há o que falar em direito de laje. Continuando, poderemos identificar características que o legislador trouxe ainda de maneira clara no dispositivo legal, a questão da autonomia da unidade, inclusive, em virtude disso é detentora de matrícula própria, ou seja, possui registro distinto daquele que sobreveio, dando a idéia de autonomia individualizada, conforme trazidos pelo art. 1.510-A, § 3º, do Código Civil Brasileiro e do art. 176, § 9º, da Lei de Registros Públicos, ambos incluídos pela Lei nº 13.465/2017. Podendo o titular da laje em decorrência disso gozar, usar e dispor de sua unidade. Em função da individualização dessa nova unidade, o titular da laje responderá sobre os encargos e tributos incidentes sobre essa edificação, previsão essa prevista no art. 1.510-A, § 2º, do Código Civil Brasileiro.

São requisitos do direito de laje, conforme o artigo 1.510-A do Código Civil Brasileiro: a forma e solenidade, de acordo com o artigo 3° do artigo citado acima. Também é um requisito a dualidade de imóveis e de proprietários, pois o mesmo artigo caracteriza a laje como uma propriedade autônoma e de titularidade diversa do imóvel que está. Outro requisito é a autonomia funcional e acesso à via pública, consoante com o parágrafo 3°, do artigo 1.510-A do Código Civil Brasileiro (MARQUESI, 2018, p. 13).

7. EFETIVIDADE DO DIREITO DE LAJE

Compreende-se que as normas introduzidas pela Lei n° 13.465/17 são de extrema importância. Tais normas abordaram a laje como ocupação urbana, haja vista a sua existência no país, e a falta de legislação apropriada sobre o tema. Para que fosse possível a regularização fundiária das favelas eficaz e a aplicabilidade do direito de laje como instituto de inclusão social fosse satisfatória, seria necessário que o Estado controlasse a segurança pública. Contudo, essa situação está longe da veracidade, dificultando a utilização da Lei n° 13.465/17 (SILVA, 2020, p. 299).

Conforme Venosa (2019, p. 689), entende-se que quando o direito de laje foi inserido no ordenamento jurídico brasileiro sendo incluso no rol dos direitos reais, houve o reconhecimento do desprovimento do sistema de habitação no Brasil. Vê-se que o legislador preferiu inovar o direito de laje com o intuito de solucionar a condição de habitação questionável das favelas brasileiras. Com isso, foi-se criada uma nova categoria de condomínio, sendo permitido que outro indivíduo, sem ser o titular, faça a utilização e usufrua do direito de propriedade da laje superior ou do subsolo da construção-base.

> Em que pese o advento da referida Lei, percebe-se que, historicamente, contudo, o direito à moradia foi negligenciado pelo Estado devido à ausência de investimento em políticas públicas que pudessem proporcionar a sua efetivação nas localidades menos favorecidas (MARTINS; SILVA, 2019, p. 15).

O direito à moradia, visto como direito fundamental, reivindica ao Estado a responsabilidade de garantir a todos, sem distinção, o seu exercício. O Estado deve assegurar a proteção na lei e segurança jurídica em contraposição aos despejos forçosos, objetivando que os indivíduos consigam morar e continuar em sua moradia de forma segura. A efetivação desse poder acontece através da inclusão de políticas públicas e do encorajamento de programas aptos para assegurar o vasto acesso dos indivíduos ao comércio habitacional, sendo necessário dar preferência às pessoas carentes de meios financeiros (ANDRÉ, 2018, p. 23).

> Atualmente, a propriedade vai além de uma simples aquisição de um bem. O Estado Democrático de direito está em transformação social e busca que os indivíduos alcancem seus direitos fundamentais. A propriedade deixa de ter fim em si mesma e passa a ser instrumento de acesso de tais garantias. A ideia não é assegurar a propriedade para aqueles que já a tem, mas proporcionar à população um mínimo existencial, ou seja, prover condições para que todos vivam com dignidade. Deve à propriedade ser vista como uma extensão dos direitos da personalidade. Tal direito real é previsto não só pelo Código Civil, mas também pela Constituição Federal em seu artigo 170. Desse modo, o presente estudo não poderia perpassar pelo Direito Real de Laje sem ressaltar sua estreita ligação com o direito à propriedade, tendo em vista que o Direito de Laje busca promover a efetiva função social da propriedade (SILVA, 2020, p. 300).

Na esfera do direito civil, o Estado é incumbido de interceder nas relações de negócios que versam sobre o direito com o intuito de impedir esporádicos excessos na economia desses negócios. Nota-se que no âmbito estatal, a proteção à moradia está intimidada. É necessário que a doutrina e a jurisprudência exerçam seu papel, devendo expor eventuais descumprimentos e reforçar os instrumentos e a proteção dos direitos fundamentais. A norma não consegue antever todas as ocorrências que geram danos aos direitos da personalidade, especialmente ao direito à moradia (ANDRÉ, 2018, p. 23).

De acordo com Silva (2020, p. 300), atualmente a propriedade é utilizada como meio para acessar os direitos fundamentais do indivíduo. O objetivo não é garantir a propriedade para os indivíduos que já a possuem, mas garantir que serão fornecidas circunstâncias para que todos os indivíduos que não a tem possam manter-se com dignidade. A propriedade deve ser analisada como um desdobramento dos direitos da personalidade. Esse direito é previsto na Constituição Federal, em seu artigo 170, caput e parágrafo único (1988, p.1):

IUS ET IUSTITIA ELETRÔNICA
REVISTA JURÍDICA DO CENTRO UNIVERSITÁRIO DE ARARAS
"DR. EDMUNDO ULSON"
ISSN 1983-5019

> **Art. 170.** A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:
>
> I - soberania nacional;
>
> II - propriedade privada;
>
> III - função social da propriedade;
>
> IV - livre concorrência;
>
> V - defesa do consumidor;
>
> VI - defesa do meio ambiente;
>
> VII - redução das desigualdades regionais e sociais;
>
> VIII - busca do pleno emprego;
>
> IX - tratamento favorecido para as empresas brasileiras de capital nacional de pequeno porte.
>
> **Parágrafo único.** É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei.

O direito à moradia é caracterizado como um direito da personalidade intrínseco para a pessoa humana. Sendo um direito intrínseco, não é disponível e nem renunciável, sendo que todos os indivíduos têm a necessidade de moradia, independentemente de onde seja o lugar para exercer tal direito. Nesse âmbito, é preciso falar também da dignidade humana, haja vista que os meios cabíveis para a sobrevivência são essenciais e assegurados pela moradia (ANDRÉ, 2018, p. 20).

Antes da Lei nº 13.465/2017, muitos indivíduos não receberam proteção legal, fazendo com as classes desfavorecidas economicamente se distanciassem do direito, exatamente por saberem que não são amparados por essa proteção legal. O legislador tem como dever criar um estatuto com linguagem acessível à população, também deve efetivar o direito, para que não haja lacunas entre o direito e a realidade da sociedade (SILVA, 2020, p. 19).

Consoante Silva (2020, p. 301):

> [...] é inegável que o legislador avançou ao criar o novo Direito Real, por normatizar uma dinâmica habitacional largamente utilizada em todo o país e, até então, sem o devido reconhecimento e viabilização legal. Entretanto, na prática, para que o novo Direito Real seja aplicado, existem dificuldades a serem superadas.

Houve omissão da parte do legislador quando não determinou as circunstâncias para constituir a laje, apartando o direito de seus favorecidos. Apesar de os indivíduos não terem

conhecimento aprofundado sobre as leis brasileiras, a aplicabilidade de tais leis seria superior caso sua concretização ocorresse de forma expressa nas possibilidades de sua instituição. Outro aspecto que dificulta a sensação de proteção do direito é a necessidade de a laje ter regularização apenas se a construção-base possuir matrícula atualizada em cartório imobiliário. Entretanto, existem lajes que não são apropriadamente regularizadas devido à falta de espaço para serem construídas na zona urbana. Com isso, as lajes são construídas em regiões da periferia, impossibilitando a titularidade definitivamente caracterizada, impedindo que os titulares das lajes tenham o acesso ao direito e seus proventos (SILVA, 2020, p. 20).

> No entanto, tendo em vista que as lajes são construções localizadas, precipuamente, em comunidades irregulares, as quais, em sua esmagadora maioria, são desprovidas dos serviços públicos essenciais para o efetivo exercício do direito à cidade, cumpre salientar que ainda há muito para ser feito a fim de que efetivamente se garanta o direito fundamental à moradia digna para tais pessoas. Não se ignora a grande importância envolta ao reconhecimento normativo, sobretudo no que se refere à segurança jurídica conferida à habitação e a finalidade de diminuir os conflitos oriundos da posse e/ou propriedade das lajes. Deveras, tal aspecto positivo cumpre com uma das facetas do direito à moradia, concernente à proteção contra os despejos forçados (ANDRÉ, 2018, p. 22).

É indiscutível que a introdução do direito de laje no ordenamento jurídico brasileiro representa um grande progresso legal. Entretanto, esse direito não possui capacidade de arcar com o alvo da regularização fundiária e registral do território nacional. É preciso observar a verdadeira situação dos cidadãos e objetivar a garantia dos direitos fundamentais de tais indivíduos, sobretudo, o direito à moradia e o da dignidade da pessoa humana (SILVA, 2020, p. 303).

> Assim, a Lei acabará sendo não efetiva, deixando de produzir os efeitos planejados pelo legislador no que se refere a regularizar justamente as ocupações urbanas verticalizadas existentes nas favelas. Logo, o objetivo da Lei de proporcionar a regularização fundiária em tese deixará de ser satisfeito, porque o direito real de laje surge de modo informal, a partir de ocupações irregulares e da inexistência de assentamento registral. Dessa forma, considerando que a premissa do direito real de laje é o registro da construção base, bem como a postura dos entes públicos, dificilmente se verificará o seu aperfeiçoamento. Diante disso, observa-se a não efetividade da Lei nº 13.465 de 2017 no que atine à sua aplicabilidade na prática, especialmente nas áreas nas quais o Poder Público deveria empreender esforços para garantir a efetivação dos direitos fundamentais, sendo o direito de propriedade essencial na garantia do mínimo existencial, a fim de assegurar a dignidade da pessoa humana, como um dos fundamentos da República Federativa do Brasil (MARTINS; SILVA, 2019, p. 20).

As lajes normalmente se localizam em comunidades periféricas. Em geral, tais comunidades são carentes dos serviços públicos fundamentais para o exercício do direito positivado à cidade, portanto, há um longo caminho para percorrer para que o direito fundamental à moradia seja realmente efetivado. Para tanto, será essencial que haja uma transformação nos setores político e administrativo do Estado, haja vista que tais gestores públicos são responsáveis pela estruturação de políticas urbanas designadas a

disponibilizar os serviços fundamentais para uma vida digna, bem como a garantia de cumprimento do direito à moradia em sua totalidade. O Estado tem o dever/responsabilidade de efetivar o direito constitucional à moradia para os cidadãos desprovidos de tal proteção jurídica (ANDRÉ, 2018, p. 22).

Sendo o direito de laje constituído de autonomia e independência, há a possibilidade de incluir o termo "possuidor" no texto legal, com isso, não haveria necessidade do vínculo formal da construção-base. Se esse termo for adicionado no texto legal que versa sobre direito de laje, a regularização fundiária nas favelas brasileiras será efetivada e ocasionará a positivação do direito à moradia digna da pessoa humana (MARTINS; Silva, 2019, p. 21).

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme estudado neste artigo, a Constituição Federal apresenta a dignidade da pessoa humana como fundamento constitucional. Também assegura o direito de propriedade e o direito à moradia é garantido pela própria Constituição Federal e pela Declaração Universal dos Direitos Humanos. Estudou-se que o direito de propriedade e o direito à moradia são direitos fundamentais para todos os indivíduos. Vimos como é imprescindível que cada pessoa possua residência e as condições mínimas para manter a si mesmo e a sua família. Contudo, compreendeu-se que a garantia desses direitos é um dever do Estado e que, lamentavelmente, muitas pessoas não possuem essa proteção legal.

Foi analisado o contexto histórico da laje, e com isso foi possível compreender que a política pública de habitação não tem como prioridade as classes não muito favorecidas. Viu-se que esses indivíduos buscaram a inclusão nas zonas urbanas e que essa inclusão deveria se enquadrou aos rendimentos dessas classes. A construção da laje tornou-se uma prática optativa para os cidadãos que, por falta de recursos financeiros, foram afastados do mercado imobiliário.

Após a análise histórica, foi visto que a laje se faz extremamente presente na sociedade brasileira atualmente. Através disso, foi possível entender a necessidade de haver uma previsão legal que abordasse sobre um tema que é tão recorrente na sociedade do país. Após compreender que a norma sobre o direito de laje é imprescindível, estudamos a evolução legislativa do direito de laje no ordenamento jurídico brasileiro. Estudamos a entrada da Medida Provisória n° 759/2016 no texto legal. Essa Medida Provisória introduziu o direito de laje no Código Civil Brasileiro em seu artigo 1.510-A, bem como incluiu a laje no rol dos direitos reais encontrado no artigo 1.225, inciso XIII do mesmo código. Analisamos como essa norma foi recepcionada e os possíveis efeitos que impôs, bem como as críticas que recebeu. Com isso, entendeu-se que o texto legal da Medida Provisória não alcançou todos os efeitos necessários para continuar em vigor.

Logo, entrou em vigor a Lei n° 13.465/2017, que trouxe novas modificações ao texto legal. Também analisamos a natureza jurídica do direito de laje. Notamos que o direito de laje tem seu conceito definido no artigo 1.510-A do Código Civil e que é um direito real. Para

que haja a construção de uma laje, é necessário respeitar os limites impostos pelo legislador, bem como respeitar que a laje é uma unidade imobiliária independente instituída em matrícula particular. Diante do exposto, o proprietário da laje dispõe do direito sobre coisa própria. Foi estudado as características do direito de laje, bem como suas fontes e seus requisitos.

Para finalizar, abordamos o tema da efetividade do direito de laje no Brasil. Concluiu-se que, apesar de a norma já ter sido instituída no nosso ordenamento jurídico, a previsão legal ainda precisa de melhorias que busquem a proteção dos indivíduos que não tem condições de adquirir sua própria moradia. O Estado deve procurar meios que viabilizem a regularização fundiária para que o direito de laje, direito de propriedade, direito à moradia e direito da dignidade humana sejam efetivados para toda a população brasileira. O Poder Público deve fornecer serviços públicos essenciais, como por exemplo: tratamento e abastecimento de água; assistência médica e hospitalar; transporte coletiva; tratamento de esgoto e lixo; entre outros.

Conclui-se então que é extremamente urgente que o Estado sane os questionamentos sobre a regularização fundiária e os registros imobiliários. É importante frisar que o Poder Público deve buscar meios que efetivem o exercício de seu poder, haja vista que não atua com eficiência. Será necessário averiguar formas para que o Estado possa garantir todos os direitos fundamentais, incluindo o direito à moradia, para todas as pessoas, principalmente as mais vulneráveis.

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANDRÉ, Victoria Carolina Bertholo. **Direito de Laje**: uma análise à luz do direito fundamental à moradia. 2018. 39 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Curso de Direito, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2018. Disponível em: https://acervodigital.ufpr.br/handle/1884/63043. Acesso em: 14 set. 2020.

ASSEMBLÉIA GERAL DA ONU. Constituição (1948). Declaração nº 1948, de 10 de dezembro de 1948. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. Paris, 10 dez. 1948. Disponível em: https://nacoesunidas.org/wp-content/uploads/2018/10/DUDH.pdf. Acesso em: 14 set. 2020.

BLASKESI, Eliane. Direito de Laje: da teoria ao registro. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, v. 5706, n. 1, p. 1-1, 14 fev. 2019. Disponível em: https://jus.com.br/artigos/71855/direito-de-laje-da-teoria-ao-registro. Acesso em: 14 set. 2020.

BRASIL. Constituição (2002). Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Código Civil Brasileiro**. Brasília, 10 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 14 set. 2020.

IUS ET IUSTITIA ELETRÔNICA
REVISTA JURÍDICA DO CENTRO UNIVERSITÁRIO DE ARARAS
"DR. EDMUNDO ULSON"
ISSN 1983-5019

BRASIL. LCP nº 78, de 05 de outubro de 1988. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF, 05 out. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 14 set. 2020.

CABRAL, Rafael Lamera Giesta; GAMA, Vanessa Dias de Carvalho Quaresma. Direito de Laje: da importância social e das controvérsias quanto ao direito de superfície e ao condomínio edilício. **Revista Jurídica da Fa7**, Fortaleza, v. 15, n. 2, p. 111-128, dez. 2018. Disponível em: https://periodicos.uni7.edu.br/index.php/revistajuridica/article/view/798. Acesso em: 14 set. 2020.

CASTRO, Arícia Conegundes de. **Direito Real de Laje e a Realidade Habitacional Brasileira**: uma reflexão jurídica e social. 2018. 104 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Curso de Direito, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2018. Disponível em: http://168.197.92.160/handle/10899/20665. Acesso em: 14 set. 2020.

CEOLIN, Giovana Brondani. **Direito Real de Laje**: um estudo sob a óptica da regularização fundiária urbana. 2019. 94 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Curso de Direito, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2019. Disponível em: https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/197718140. Acesso em: 14 set. 2020.

DIAS, Helena Soares Souza Marques; MAFRA, Márcia Robalo. O Direito Real de Laje como Instrumento de Regulamentação Fundiária Urbana. **Revista da Esmesc**, Florianópolis, v. 25, n. 31, p. 335-361, jun. 2018. Disponível em: https://www.revista.esmesc.org.br/re/article/view/194. Acesso em: 14 set. 2020.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil**: direitos reais. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. 943 p. Disponível em: file:///C:/Users/Kathelin%20Prado/Documents/Artigo%20-%20Direito%20de%20Laje/Novo%20Curso%20de%20Direito%20Civil%205%20-%20Direitos%20Reais%20-%20Pablo%20Stolze%20-%202019.pdf. Acesso em: 14 set. 2020.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de Direito Civil**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. 2943 p. Disponível em: file:///C:/Users/Kathelin%20Prado/Documents/Artigo%20-%20Direito%20de%20Laje/Manual-de-Direito-Civil-2020-Volume-%C3%9Anico-Pablo-Stolze-Gagliano.pdf. Acesso em: 14 set. 2020.

GALASSI, Rafael Jaquiel. **Direito á Laje**: aspectos gerais trazidos pela leinº 13.465 de 2017 e sua repercussão na sociedade. 2019. 45 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Curso de Direito, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2019. Disponível em: http://dspace.mackenzie.br/handle/10899/20678. Acesso em: 14 set. 2020.

LENZA, Pedro. **Direito Constitucional Esquematizado**. 24. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. 1134 p. Disponível em: SARLET, Ingo Wolgang; MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. Curso de Direito Constitucional. 8. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. 1520 p. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553610105/cfi/1520!/4/2@100:0.00. Acesso em: 29 set. 2020.. Acesso em: 29 set. 2020.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil**: volume 4: coisas. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. 351 p. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553607938/cfi/351!/4/2@100:0.00. Acesso em: 29 set. 2020.

MACIEL, Fabianne Manhães; FERNANDES, Carla. A efetividade do direito à moradia através da ampliação do ativismo judicial no neoconstitucionalismo. **Revista Direito, Estado e Sociedade**, Rio de Janeiro, p. 146-168, dez. 2019. Disponível em: https://revistades.jur.puc-rio.br/index.php/revistades/article/view/493. Acesso em: 14 set. 2020.

MARTINS, Felipe do Amorim; SILVA, Simone Oliveira Flores da. O direito real de laje e a não efetividade da Lei 13.465 de 2017 frente aos desafios existentes na sociedade. **Revista Acadêmica de Direito da Unigranrio**, Rio de Janeiro, v. 9, n. 2, p. 1-24, jun. 2019. Disponível em: http://publicacoes.unigranrio.edu.br/index.php/rdugr/article/view/5921. Acesso em: 14 set. 2020.

MARQUESI, Roberto Wagner. Desvendando o Direito de Laje. **Civilistica.com**, Rio de Janeiro, v. 7, n. 1, p. 1-24, 01 jan. 2018. Disponível em: https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/315. Acesso em: 14 set. 2020.

OLIVEIRA, Wilson Angelo. **O Direito de Laje Como Instrumento de Inclusão Social ao Direito a Moradia**. 2019. 67 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Curso de Direito, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2019. Disponível em: https://pantheon.ufrj.br/bitstream/11422/11171/1/WAOliveira.pdf. Acesso em: 14 set. 2020.

SARLET, Ingo Wolgang; MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. **Curso de Direito Constitucional**. 8. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. 1520 p. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553610105/cfi/1520!/4/2@100:0.00. Acesso em: 29 set. 2020.

SILVA, Luana Castellane. A (ir)real efetividade do Direito de Laje após a Lei nº 13.465/2017. **Revista Vianna Sapiens**, Juiz de Fora, v. 11, n. 1, p. 285-311, 11 maio 2020. Instituto Vianna Junior Ltda. http://dx.doi.org/10.31994/rvs.v11i1.619. Disponível em: https://viannasapiens.emnuvens.com.br/revista/article/view/619. Acesso em: 14 set. 2020.

IUS ET IUSTITIA ELETRÔNICA
REVISTA JURÍDICA DO CENTRO UNIVERSITÁRIO DE ARARAS
"DR. EDMUNDO ULSON"
ISSN 1983-5019

SILVA, Rida-Silda Cruz e; MENDES, Gíllian Santana de Carvalho. Implementação dos direitos sociais pelo Estado. In: MELO, Auricelia do Nascimento; MENDES, Gillian Santana de Carvalho (org.). **Direito Constitucional em Foco**: artigos da especialização UESPI. Porto Alegre: Editora Fi, 2019. p. 135-152. Disponível em: https://3c290742-53df-4d6f-b12f-6b135a606bc7.filesusr.com/ugd/48d206_684f7e7cf5284b0097aa0f7d1ade2e54.pdf. Acesso em: 29 set. 2020.

SILVA, Yasmin Vitória Lima. **O Direito Real de Laje como Instrumento de Acesso à Moradia**. 2020. 25 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Curso de Direito, Universidade Católica de Salvador, Salvador, 2020. Disponível em: http://ri.ucsal.br:8080/jspui/handle/prefix/1607. Acesso em: 14 set. 2020.

SOUZA, Priscila Rodrigues de. **Direito de Laje**: análise de conflitos normativos desde a positivação do direito à moradia à responsabilidade civil. 2020. 64 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Curso de Direito, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2020. Disponível em: https://pantheon.ufrj.br/handle/11422/10984. Acesso em: 14 set. 2020.

TAVARES, André Ramos. **Curso de Direito Constitucional**. 18. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020. 1240 p. Disponível em: https://www.passeidireto.com/lista/82519639-artigo/arquivo/80510882-curso-de-direito-constitucional-contemporaneo-luis-roberto-barroso-2020. Acesso em: 29 set. 2020.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: reais. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2019. 723 p. Disponível em: https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597020854/cfi/6/72!/4/214/2@0:74.4. Acesso em: 29 set. 2020.