

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E ECONÔMICAS
FACULDADE NACIONAL DE DIREITO

A EFETIVIDADE DO DIREITO REAL DE LAJE NAS FAVELAS

YANG SILVA ENCARNAÇÃO

Rio de Janeiro
2021 / 2º semestre

YANG SILVA ENCARNAÇÃO

A EFETIVIDADE DO DIREITO REAL DE LAJE NAS FAVELAS

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para a obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do **Professor Dr. Lorenzo Martins Pompílio da Hora.**

Rio de Janeiro

2021 / 2º semestre

CIP - Catalogação na Publicação

EE56e Encarnação, Yang Silva
A Efetividade do Direito Real de Laje nas
Favelas / Yang Silva Encarnação. -- Rio de Janeiro,
2022.
60 f.

Orientador: Lorenzo Martins Pompílio da Hora.
Trabalho de conclusão de curso (graduação) -
Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade
Nacional de Direito, Bacharel em Direito, 2022.

1. Direito de laje. 2. Lei 13.465/17. 3. Direito
à Moradia. 4. Direitos Sociais. I. Hora, Lorenzo
Martins Pompílio da, orient. II. Título.

YANG SILVA ENCARNAÇÃO

A EFETIVIDADE DO DIREITO REAL DE LAJE NAS FAVELAS

Monografia de final de curso, elaborada no âmbito da graduação em Direito da Universidade Federal do Rio de Janeiro, como pré-requisito para a obtenção do grau de bacharel em Direito, sob a orientação do **Professor Dr. Lorenzo Martins Pompílio da Hora.**

Data da Aprovação: __/__/____.

Banca Examinadora:

_____ **Orientador**

_____ **Co-orientador (Opcional)**

_____ **Membro da Banca**

_____ **Membro da Banca**

Rio de Janeiro
2021 / 2º semestre

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus por me permitir caminhar nesse plano, me erguendo nos momentos difíceis e por ter me dado a capacidade de rir, pois sem bom humor, a vida fica muito sem graça. A minha família por me apoiar ao longo dessa jornada. Aos meus amigos de faculdade, em especial, aos ilibados. Também declaro muita gratidão a todos com quem trabalhei ao longo dos estágios jurídicos em órgãos públicos, quais são: TRF, PGE, MPE e MPT. E, agradeço imensamente ao meu orientador Dr. Lorenzo Pompílio da Hora pela força e os ensinamentos não só acadêmicos, como também de vida.

Tudo o que um homem pode utilizar de maneira a retirar uma vantagem qualquer para sua existência sem desperdício, eis o que seu trabalho pode fixar como sua propriedade. Tudo o que excede a este limite é mais que a sua parte e pertence aos outros. Deus não criou nada para que os homens desperdiçassem ou destruíssem.

John Locke
In: Segundo Tratado Sobre o
Governo Civil

RESUMO

O presente estudo tem por objetivo analisar se o instituto do direito real de laje representa um avanço na regularização fundiária nas favelas, em razão dessa questão registral não ter sido resolvida até a presente data. Diante disso, inicialmente será averiguado de modo o atual direito de laje foi incorporado no ordenamento jurídico pátrio, passando por uma breve contextualização social e legislativa do direito de laje, o qual já se percebia como direito inoficial e costume já enraizado na cultura brasileira como forma de moradia alternativa às limitações espacial e econômica dos grandes centros urbanos. Após, para melhor compreender o objeto de estudo, será investigada a natureza jurídica do direito de laje enquanto direito real sobre coisa alheia ou sobre coisa própria. Ao passo que, será feita a distinção de direitos reais que podem porventura ocasionar confusão frente à laje. Seguindo, serão abordados os temas do direito à moradia enquanto direito fundamental social, bem como os temas da função social da propriedade consagrada como fundamento constitucional norteador do direito de propriedade, além de serem tratados os assuntos que envolvem a efetivação do direito à moradia, por conseguinte, afeto ao direito real de laje, são eles: o mínimo existencial e a reserva do possível. Por fim, será estudada a teoria do direito acerca da eficácia da norma jurídica a fim de se perceber em que medida o direito de laje, nos moldes em que foi acrescentado ao rol dos direitos reais pela Lei nº 13.465/17, significa um avanço na questão de titulação dos assentamentos irregulares que compõe as favelas brasileiras.

Palavras-chaves: Direito de laje. Lei 13.465/17. Direito à Moradia. Direitos Sociais.

ABSTRACT

The present study aims to analyze whether the institute of the royal law of slab represents an advance in land tenure regularization in the favelas, because this registration issue has not been resolved to date. In view of this, initially it will be investigated how the current slab law was incorporated into the national legal system, going through a brief social and legislative contextualization of the slab law, which was already perceived as an unofficial law and custom already rooted in Brazilian culture as a form of alternative housing to the spatial and economic limitations of large urban centers. Afterwards, to better understand the object of study, the legal nature of the slab right as a royal right over someone else's thing or over its own thing will be investigated. Meanwhile, a distinction will be made between real rights that may cause confusion in front of the slab. Following, the themes of the right to housing as a fundamental social right will be addressed, as well as the themes of the social function of property consecrated as a guiding constitutional foundation of the right to property, in addition to dealing with issues involving the realization of the right to housing, as therefore, affect the real right of slab, they are the existential minimum and the reserve of the possible. Finally, the theory of law about the effectiveness of the legal norm will be studied to understand to what extent the right of slab, in the way it was added to the list of rights in rem by Law n° 13.465/17, means an advance in the issue of titling of irregular settlements that make up Brazilian favelas.

Keywords: Slab right. Law 13.465/17. Right to Housing. Social rights.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
1 DIREITO REAL DE LAJE	10
1.1 Breve contextualização	10
1.2 Dos Direitos Reais	15
1.3 Natureza jurídica do direito real de laje.....	19
2 DIREITO REAL DE LAJE, DIREITO À MORADIA E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....	28
2.1 Direitos reais frente ao direito real de laje	28
2.2 Direito à moradia	32
2.3 Função social da propriedade	36
3 A EFETIVIDADE DO DIREITO REAL DE LAJE NAS FAVELAS.....	38
3.3 Mínimo existencial e reserva do possível	38
3.4 Existência, vigência, validade e eficácia das normas jurídicas	41
3.5 Em que medida o direito real de laje representa um avanço na questão da regularização fundiária nas favelas.....	43
CONCLUSÃO.....	51
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	53

INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como intuito examinar a questão da efetividade do direito real de laje nas favelas, instituto esse que inseriu a laje, popularmente conhecida como “puxadinho”, no rol dos direitos reais constantes no Código Civil de 2002, tendo em vista que a questão da efetividade do novo direito real já foi alvo de crítica por diversos juristas no âmbito cível.

Para tanto, se fará uma pesquisa acerca do contexto histórico e legislativo que engendrou a posituação da laje, desde as controvérsias jurídicas envolvendo a edição da Medida Provisória nº 759 de 2016, até a forma pela qual foi editada a Lei nº 13.465/2017 responsável por introduzir em definitivo o direito real de laje no ordenamento jurídico pátrio.

Seguindo, debruçou-se sobre natureza jurídica do instituto, bem como das divergentes compreensões por parte da doutrina acerca do recém-chegado direito de laje, em vista de sua posição topográfica no atual Código Civil brasileiro e das semelhanças do instituto para com outros direitos reais.

Nessa toada, será verificado se o direito de laje enquadrar-se-ia no grupo dos direitos reais sobre coisa alheia, de modo que o direito de laje se assemelharia ao direito de superfície e ao instituto das servidões, ou se mais encaixar-se-ia no grupo dos direitos reais sobre coisa própria, tal qual o direito de propriedade.

Ademais, será verificado em que medida o enquadramento do direito de laje enquanto direito real sobre coisa alheia ou sobre coisa própria orienta mudanças que podem modificar a aplicação do instituto no mundo jurídico e na operabilidade do mesmo. E, finalmente, serão averiguados pontos de contato e de divergência entre o direito real em estudo frente a outros direitos reais.

Em momento posterior, a fim de melhor perceber o instituto do direito de laje, enquanto possível efetivador do direito à habitação, se analisará o direito fundamental social à moradia, a partir de um breve histórico do referido direito no âmbito do direito internacional; de sua

entrada em nosso ordenamento jurídico; da noção que se tem de direitos fundamentais e direitos humanos até, enfim, se falar do conceito de moradia digna.

Após, será abordado o tema da função social da propriedade através da exposição de duas vertentes político-filosóficas da propriedade constantes na Constituição da República Federativa do Brasil, isto é, a propriedade como garantia institucional e como acesso.

Prosseguindo, mostra-se oportuno para melhor compreensão do modo como o Estado opera na promoção do direito dos direitos sociais, explanar pontualmente sobre os conceitos de mínimo existencial, reserva do possível e da proibição ao retrocesso social.

Outrossim, será averiguada a efetividade do direito real de laje nas favelas por meio do estudo dos conceitos de existência, vigência, validade e eficácia das normas jurídicas, para tanto far-se-á necessário recorrer à teoria do direito por meio de estudiosos do assunto e aos clássicos do mundo jurídico.

Como também, será verificada problemática da efetivação do registro do direito de laje, por conta de seu texto normativo que mais dificulta do que ajuda o registro das lajes para os pobres, sendo essa dificuldade uma das críticas mais latentes que se percebeu ao longo da presente pesquisa.

Por fim, a presente monografia se propõe a verificar em que medida o direito real em comento representa um avanço na esfera da regularização fundiária nas favelas brasileiras, cabendo adiantar que o Poder Legislativo junto ao esforço do ativismo de juristas inclinados ao tema do direito de laje, propuseram Projeto de Lei que pretende tornar mais viável e factível o atual instituto do direito real de laje por intermédio da inclusão da usucapião pro moradia no texto normativo.

1 DIREITO REAL DE LAJE

O direito real de laje é uma novidade legislativa, muito embora a figura da laje, vulgo “puxadinho”, seja uma realidade há muito conhecida nas favelas do país. O instituto surgiu pela primeira vez no ordenamento jurídico brasileiro por meio da Medida Provisória nº. 759/2016 e foi introduzido em definitivo no rol dos Direitos Reais do Código Civil de 2002 pela Lei nº. 13.465/2017, perfazendo assim os princípios comuns a todos direitos reais: taxatividade e tipicidade.¹

1.1 Breve contextualização

O direito real de laje advém da cultura desenvolvida organicamente nas favelas, especialmente nas favelas dos grandes centros urbanos, sendo um ótimo exemplo de direito informal construído pelo costume muito antes de sua tipificação que o incluiu no rol taxativo dos direitos reais². Tal adoção desse direito insurgente³ implica em significativo avanço no acesso ao direito social de moradia nas comunidades de baixa renda, assegurando assim ao indivíduo e a sua família o mínimo existencial, como também a efetivação do direito fundamental da dignidade da pessoa humana consagrado na Carta Cidadã.⁴

Os primeiros relatos da figura da laje na realidade brasileira podem ser lidos em passagens da obra naturalista⁵ *O Cortiço* (1980), de Aluísio de Azevedo, quando da descrição de construções irregulares que subiam os morros na favela-cortiço do personagem João Romão.⁶

¹ DA GAMA, Guilherme Calmon Nogueira; AFFONSO, Filipe José Medon. **Direito real de laje: evolução histórica e topografia no sistema civilístico**. com, v. 8, n. 1, p. 1-25, 2019, p. 1.

² CARBONARI, Sílvia Regina de Assumpção. **O direito de superfície sob nova perspectiva**, p. 43. Disponível em http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=2458. Acesso em 01 jan. 2022. In: op. cit., p. 3-4.

³ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **O Direito Real de Superfície como Instrumento de Reforma Urbana e Agrária – análise do Projeto de Código Civil**. Temas de Direito Privado, coordenação de José Maria Leoni Lopes de Oliveira. Editora Lumen Juris. In: op. cit., p. 4.

⁴ Ibid., loc. cit.

⁵ SILVA, Mônica Back Barbosa da. **O naturalismo em O cortiço de Aluísio Azevedo e Maggie de Stephen Crane**. 1981, p. 5.

⁶ 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 F A7, v. 15, n. 2, p. 109-126, 2018, p. 116.

Em compasso com os princípios da operabilidade e da socialidade, seria muito forçoso ignorar o direito de laje, mesmo que compreendido como variação de outros direitos reais, porquanto uma vertente do direito de superfície⁷ ou enquanto um novo direito real independente, criado por meio da cessão gratuita ou onerosa da superfície superior ou inferior ao solo ou a laje já existente⁸.

Acercar do caminho legislativo que foi traçado até se chegar ao direito real de laje conforme restou estabelecido, cumpre informar que o direito de laje ganhou visibilidade no plano normativo mediante a Medida Provisória nº. 759/16 dispôs sobre a regularização fundiária rural e urbana, inserindo os artigos 1.510-A e o inciso XIII no rol do artigo 1.225 do Código Civil de 2002.

Em análise, Guilherme Calmon Nogueira esclarece que a mencionada Medida Provisória objetivava beneficiar o extrato mais baixos da sociedade na pirâmide socioeconômica brasileira por intermédio da positivação, mesmo que momentânea, do direito de laje que já se operava como direito informal nas favelas brasileiras⁹.

A Procuradoria-Geral da República mediante a ação direta de constitucionalidade 5771¹⁰ em face da Lei nº. 13.465/17, em especial sobre o tema da regularização fundiária urbana, arguiu a inconstitucionalidade formal da Medida Provisória nº. 759/16 editada pelo então presidente Michel Temer, em razão da ausência de urgência — requisito constitucional para edição da matéria —, já que a constatação do crescimento desordenado urbano não é uma novidade brasileira, mas sim uma realidade muito bem consolidada no plano canarinho.¹¹

⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. Direito de laje: do puxadinho à digna moradia. Salvador: JusPodivm, 2018. In: DA GAMA, Guilherme Calmon Nogueira; AFFONSO, Filipe José Medon. **Direito real de laje: evolução histórica e topografia no sistema**. civilistica. com, v. 8, n. 1, p. 1-25, 2019, p. 5.

⁸ MAZZEI, Rodrigo. Direito de Superfície. Salvador: JusPodivm, 2013. In: DA GAMA, Guilherme Calmon Nogueira; AFFONSO, Filipe José Medon. **Direito real de laje: evolução histórica e topografia no sistema**. civilistica. com, v. 8, n. 1, p. 1-25, 2019, p. 5.

⁹ Ibid., p. 7-8.

¹⁰ Ministério Público Federal. Procuradoria-Geral da República. **Ação direta de inconstitucionalidade 5771**. Brasília, DF: Ministério Público Federal. Disponível em: <<http://www.mpf.mp.br/pgr/documentos/ADI5771regularizaofundiria.pdf>>. Acesso em: 08 jan. 2022.

¹¹ STANICIA, Sergio Tuthill. **STF decidirá sobre assentamentos urbanos irregulares**. Disponível em:

<<https://www.cartacapital.com.br/blogs/conjunturando/stf-decidira-sobre-assentamentos-urbanos-irregulares/>>. Acesso em 10 jan. 2022.

Segundo a PGR, a Lei nº. 13.465/17 incorre também em vício de inconstitucionalidade, agora material, por contrariar a ordem constitucional constante no artigo 182, o qual determina que por meio de plano diretor e de leis municipais, deva ser efetuado o desenvolvimento e expansão urbana em cidades com mais de 20 mil habitantes (art.182 §1º) para que a propriedade possa cumprir sua função social (art. 182 §2º).¹²

Apesar das críticas, por meio da mencionada MP se pretendeu, ao menos que de forma transitória, conferir título de direito real¹³ aos “puxadinhos” a fim de promover um dos pontos mais basilares da dignidade humana: a segurança jurídica com relação à moradia.

Consta pormenorizar que após convertida a medida provisória, a Lei nº. 13.465/17 revogou formalmente algumas partes do texto daquela, como o artigo 1510-A, *caput*, porém, não revogou materialmente a definição trazida pela MP do direito de laje que perdurou na lógica da nova Lei, conceito que a doutrina clamou pela positivação durante um bom tempo.¹⁴

Em seu teor, a medida provisória continha que o direito de laje consiste na coexistência de unidades imobiliárias autônomas, com a individualização da titularidade de cada proprietário da sua devida laje, a qual não se confunde com a titularidade da construção-base que cedeu a superfície para edificar. Por essa definição percebe-se que o direito de laje proposto pela referida medida provisória, por meio dos termos “cede a superfície” aproximava-se em muito do direito de superfície do atual Código Civil.¹⁵

O legislador abandonou também as restrições do §1º e §3º do artigo 1510-A do código civil brasileiro. Quanto a restrição que continha o primeiro parágrafo, determinava que só haveria direito real de laje quando não fosse possível individualizar em lotes a construção-base das lajes. Sobre esse aspecto, Guilherme Calmon Nogueira entende que o legislador ao retirar

¹² STANICIA, Sergio Tuthill. **STF decidirá sobre assentamentos urbanos irregulares**. Disponível em: <<https://www.cartacapital.com.br/blogs/conjunturando/stf-decidira-sobre-assentamentos-urbanos-irregulares/>>. Acesso em 10 jan. 2022.

¹³ DA GAMA, Guilherme Calmon Nogueira; AFFONSO, Filipe José Medon. **Direito real de laje: evolução histórica e topografia no sistema**. *civilistica*. com, v. 8, n. 1, p. 1-25, 2019, p. 7.

¹⁴ *Ibid.*, p. 7-8.

¹⁵ *Ibid.*, loc. cit.

a mencionada restrição, deixou em aberto a questão e solidificou a dúvida quanto o tratamento jurídico devido aos lotes de laje, se esses seriam uma nova laje ou nova propriedade.¹⁶

Ainda, quanto a restrição do parágrafo terceiro, a nova Lei acertadamente não manteve a necessidade de isolamento funcional ou acesso independente entre a construção-base e a laje com matrículas autônomas, requisitos que inviabilizariam em grande medida a constituição do direito de laje nas favelas¹⁷, em vista que tal exigência é excessivamente onerosa seja pela ausência de capital financeiro e de espaço físico dos assentamentos irregulares.

A Lei instituidora do direito real de laje vedou também o texto do §5º, permitindo a possibilidade da figura da sobrelaje, que consiste na edificação de nova laje por meio da cessão da superfície da laje já existente. Além disso, incluiu no artigo 1510-D o direito de preferência ao proprietário da construção-base e depois do lajeiro quando da alienação das lajes sucessivas, o que era expressamente proibido conforme dicção do referido parágrafo 5º do artigo 1.510.¹⁸

Por fim, o legislador também incluiu, através do artigo 1.510-E, a extinção do direito real de laje com a ruína da construção-base, tal qual ocorre nos condomínios edifícios em vista do artigo 1.355 do CC/2002.¹⁹

O crescimento vertical das moradias conhecido como favela é um fenômeno mundial e de enorme relevância no Brasil e em meio a dinâmica de crescimento urbano descontrolado foi engendrado o direito informal de laje. Como bem leciona Cláudia Franco, o processo de verticalização das moradias não deve para ser encarado somente como uma problemática, posto que esse é um fenômeno inerentemente ao desenvolvimento dos grandes centros urbanos.²⁰

Ocorre que a partir da década de 1950, no Brasil, houve um processo êxodo rural no qual se movimentou boa parte da mão de obra das regiões rurais para os centros urbanos, bem como

¹⁶ DA GAMA, Guilherme Calmon Nogueira; AFFONSO, Filipe José Medon. **Direito real de laje: evolução histórica e topografia no sistema**. civilistica. com, v. 8, n. 1, p. 1-25, 2019, p. 7-8.

¹⁷ Ibid., p. 9.

¹⁸ Ibid., p. 10.

¹⁹ Ibid., loc. cit.

²⁰ RODAS, Sérgio. **Regularização do direito de laje reduziria influência de milícias**. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2021-out-17/entrevista-claudia-franco-advogada-professora-ufrj>>. Acesso em 08 nov. 2021.

ocorrera a expansão das áreas urbanas, que tomaram o espaço das áreas rurais – momento em que o Brasil deixa de ser um país majoritariamente rural –, cabendo por questões políticas e econômicas ao proletariado crescer verticalmente em assentamentos irregulares e à elite, se instalar em condomínios edilícios em áreas que já contavam com regularização fundiária.²¹

Vale salientar, que ainda não foram decididas questões a respeito da constitucionalidade da lei instituidora do direito real de laje, que dentre outras coisas, trouxe a questão da regularização fundiária.

Em primeiro momento causa estranheza a posição topográfica do direito de laje na lei civil, Cláudia Franco realiza uma de suas críticas ao referido direito real quanto a localização a qual foi inserido o direito de laje, visto que foi colocado pela referida lei no Código Civil após o instituto do direito real da anticrese, a qual não possui nenhuma relação com a laje.²²

Sob o ponto de vista do direito urbanístico, a lei 13465/2017 trouxe pontos muito interessantes como a REURB-E e REURB-S, a primeira trata da regularização fundiária em caráter genérico e a REURB-S dispõe sobre regularização fundiária de conglomerados habitacionais para os extratos da sociedade em hipossuficiência econômica, que em tese, tornaria o procedimento de regularização fundiária mais célere e gratuito.

Por fim, vale pontuar que a prática de compra e venda do espaço aéreo sobre as construções (as lajes) sempre existiu nas favelas brasileiras, em especial, nas cariocas, conforme tese de doutorado de Cláudio Franco²³ em que realizou estudo empírico a respeito de como se davam essas negociações imobiliárias informais na favela do Rio das Pedras.

²¹ RODAS, Sérgio. Regularização do direito de laje reduziria influência de milícias. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2021-out-17/entrevista-claudia-franco-advogada-professora-ufrj>>. Acesso em 08 nov. 2021.

²² Ibid.

²³ CORRÊA, C. F. . Elaboração de Projeto do Doutorado - **Controvérsias entre o 'direito de moradia' em favelas e o Direito de Propriedade imobiliária na Cidade do Rio de Janeiro. O 'direito de laje' em questão.** 2007.

1.2 Dos Direitos Reais

Antes de adentrar ao tema da natureza jurídica do direito real de laje, faz-se para melhor compreensão do assunto, realizar uma breve introdução quanto as disposições gerais dos Direitos Reais. Sendo assim, vê-se a necessidade de recorrer ao entendimento de juristas sobre o conceituação dessa modalidade de direito das coisas.

Com relação ao conceito, Carlos Roberto Gonçalves explica que o direito real “consiste no poder jurídico, direto e imediato sobre a coisa, com exclusividade e contra todos”²⁴, faz-se então a distinção entre o que se entende por “bem” e por “coisa”, sendo a essa mais ampla do que aquele. Pela coisa se entende tudo o que há no mundo físico e que não seja uma pessoa humana e, pelo bem, as coisas com valor econômico que podem ser apropriadas exclusivamente pelo homem, sendo o vínculo jurídico que se estabelece entre o homem e o bem denominado de domínio.²⁵

O direito das coisas está presente para além do Código Civil, é matéria constitucional e é regido por leis especiais que tratam desde a alienação fiduciária, financiamento para aquisição da casa própria, até Códigos especiais sobre pesca e minas²⁶.

Cumpra aqui mencionar que a posse foi tratada em título à parte do código civilista e inicia o livro Do Direito das Coisas (Livro III) devido a importância da mesma, já que a posse é quem determina o contato do homem com as coisas corpóreas. Como reflexo de seu peso, apesar de não ser considerada um direito real, ainda, discute-se se a posse seria uma situação de fato ou de direito.²⁷

Quanto os princípios norteadores dos direitos reais, tem-se oito princípios: o princípio da aderência; do absolutismo; da publicidade; da taxatividade; da tipificação; da perpetuidade; da exclusividade e do desmembramento.

²⁴ GONÇALVES, Carlos. Roberto. **Direito civil: contratos em espécie - direito das coisas esquematizado**. São Paulo. Saraiva Educação, 2020, 97.

²⁵ GONÇALVES, Carlos. Roberto. **Direito civil: contratos em espécie - direito das coisas esquematizado**. São Paulo. Saraiva Educação, 2020, p. 369.

²⁶ *Ibid.*, p. 370.

²⁷ *Ibid.*, p. 371.

O princípio da aderência consta explícito no *caput* do artigo 1.228 do Código Civil e consiste no vínculo direto e imediato que o sujeito estabelece com a coisa, desse vínculo jurídico é que se possibilita reaver a propriedade da coisa daquele que a tenha injustamente tomado sua posse ou detenção.²⁸

Intimamente ligado ao referido preceito norteador, o princípio do absolutismo está fincado na ideia de que os direitos reais são oponíveis contra todos (*erga omnes*), e deriva desse, o direito de sequela, o qual consiste no poder do titular de perseguir e reivindicar a coisa em poder de quem seja e onde quer que se encontre.²⁹ Importante esclarecer que o referido caráter absoluto do direito real, inclusive o de propriedade, condiciona-se a ordem jurídica e ao interesse social.³⁰

O direito de sequela é compreendido por alguns juristas como um dos princípios dos direitos reais, como bem elucida Arruda Alvim, tal princípio não contempla os direitos obrigacionais³¹ e dele decorre a individualização do direito real, pois somente com a especificação do objeto é que se pode persegui-lo, o mesmo não ocorre com os direitos obrigacionais que podem ter por objeto coisas fungíveis, como o dinheiro.³²

Ainda, a capacidade absoluta do titular do bem de reivindicar, seja qual for o estado ou local do mesmo, não é facultada no campo dos direitos pessoais³³, haja vista que o credor, quando da execução forçada, não tem a escolha de individualizar quais bens deseja para satisfazer seu crédito, enquanto a sequela particulariza a apreensão material e jurídica da coisa contra terceiros.³⁴

²⁸ Ibid., p. 373.

²⁹ GONÇALVES, Carlos. Roberto. **Direito civil: contratos em espécie - direito das coisas esquematizado**. São Paulo. Saraiva Educação, 2020, p. 373.

³⁰ ALVIM, Arruda. Confronto entre situação de direito real e de direito obrigacional. Prevalência da primeira, pr évia e legitimamente constituída – salvo lei expressa em contrário. Parecer publicado na Revista de Direito Privado, São Paulo: Revista dos Tribunais, jan./mar. 2000. v. 1. In: GAGLIANO, Pablo Stolze. **NOVO CURSO DE DIREITO CIVIL 5 - DIREITOS REAIS**. 3. ed. Editora Saraiva, 2021, p. 16.

³¹ Ibid., loc. cit.

³² VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4**. 21. ed. Grupo GEN, 2021, p. 22.

³³ A expressão “direitos pessoais” pode ser compreendida como expressão sinônima de direitos obrigacionais.

³⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo, *ibid.*, loc. cit.

Do princípio do absolutismo também decorre o direito de preferência³⁵, elencado no artigo 1.419 da Lei n. 10.406/02, que conforme Orlando Gomes é restrito aos direitos reais de garantia e afasta outros credores para satisfação do crédito com o valor do bem posto em garantia, precede esse direito aos direitos pessoais.

Quanto a publicidade, está no ato do **registro** do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis para que se adquira o título do bem oponível *erga omnes*, conforme previsão do artigo 1.227 do CC/02 ou por meio da entrega da coisa móvel, isto é, no momento da **tradição**, em consonância aos artigos 1.226 e 1227 do mesmo diploma normativo.³⁶

Pablo Stolze citando Arruda Alvim, pontua que a publicidade dos bens imóveis se mostra requisito indispensável, em razão da exigência legal, para obtenção do **registro**³⁷, de modo a se inferir que a publicidade quando da tradição dos bens móveis não possui o mesmo peso normativo.

A respeito da taxatividade – ou *numerus clausus* –, estabelece que os direitos reais somente são aqueles elencados no rol limitado da lei, seja ela a lei do Código Civil ou a lei especial. A mesma limitação não se encontra na guisa dos direitos pessoais, dado que na lei civil não é restrito o rol de contratos, pelo contrário, o rol de contratos civis é exemplificativo. Pertencem a técnica de *numerus apertus*, assim, aqueles contratos estabelecidos por partes capazes e em torno de objeto lícito geram novos contratos, em primazia ao princípio da autonomia da vontade, sendo esses chamados de *inominados*.³⁸

A tipicidade no âmbito dos direitos reais está diretamente ligada ao princípio da taxatividade, posto que os direitos reais existem conforme os tipos legais³⁹, tal qual a tipificação dos crimes na seara penal. Para via de exemplo oportuno ao presente estudo, o direito real de laje somente ingressou no ordenamento jurídico pátrio por meio da Lei nº 13.465/2017, que acrescentou, no inciso XIII, a laje no rol taxativo dos direitos reais do artigo 1.225 do CC/02.

³⁵ GONÇALVES, Carlos. Roberto, op. cit., p. 373.

³⁶ GONÇALVES, Carlos. Roberto, op. cit., p. 374.

³⁷ GAGLIANO, Pablo Stolze. NOVO CURSO DE DIREITO CIVIL 5 - DIREITOS REAIS. 3. ed. Editora Saraiva, 2021, p. 16

³⁸ GONÇALVES, Carlos. Roberto. **Direito civil: contratos em espécie - direito das coisas esquematizado**. São Paulo. Saraiva Educação, 2020, p. 375.

³⁹ Ibid., loc. Cit.

Diferente da dinâmica constante dos direitos obrigacionais, fluidos em razão autonomia das vontades, os direitos reais são formados por uma tipicidade fechada frente a vontade privada, de maneira que não é possível criar novo direito real senão em virtude de lei, não havendo qualquer margem para constituição de direitos reais a partir de contratos de qualquer espécie.⁴⁰

São também perpétuos os direitos reais, ao contrário dos obrigacionais que são transitórios.⁴¹ Só podem ser perdidos na forma da lei, conforme a perda do domínio pelo decurso do tempo no caso da usucapião devido ao prazo prescricional aquisitivo do possuidor que demonstrou seu *animus domini*, que conforme a teoria subjetiva de Savigny⁴², consiste no agir como se dono fosse da coisa, no caso da usucapião, da coisa que o indivíduo é possuidor.

Além disso, exclusivos também se mostram os direitos reais, da noção de exclusividade decorre a máxima de que apenas uma pessoa pode ter a titularidade sobre coisa determinada⁴³, tal qual ocorre com o direito de propriedade em que somente há um dono da coisa, aquele que figura como proprietário no Registro Geral de Imóveis.

Ao fim e ao cabo, os direitos reais derivam do chamado “direito-matriz”⁴⁴, ou direito de propriedade, o qual é o direito real pleno, isto é, do direito real que possui ao mesmo tempo as faculdades de gozar, usar, dispor e reaver a coisa. Ainda em tempo, o desmembramento ocorre quando da transferência de qualquer dessas faculdades a outrem⁴⁵, como no caso da transferência do uso, que constitui o direito real de uso ou de usufruto.

⁴⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil - Direitos Reais** - Vol. 4. Disponível em: Minha Biblioteca, (21st edição). Grupo GEN, 2021, p. 37.

⁴¹ GONÇALVES, Carlos. R. **Esquematizado - Direito civil 2: contratos em espécie - direito das coisas**. [Digit e o Local da Editora]: Editora Saraiva, 2019, 375.

⁴² *Ibid.*, 383.

⁴³ Azevedo, Álvaro V. **Curso de direito civil : direito das coisas**. Disponível em: Minha Biblioteca, (2nd edição). Editora Saraiva, 2018, p. 26.

⁴⁴ GONÇALVES, Carlos. R, op. cit., 375.

⁴⁵ Silva, PEREIRA, Caio Mário D. **Instituições de Direito Civil - Vol. IV - Direitos Reais**. 27ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 73.

1.3 Natureza jurídica do direito real de laje

Aqui será abordada a divergência doutrinária a respeito da natureza jurídica do direito de laje, enquanto direito real sobre coisa alheia ou sobre coisa própria. Esse conflito de entendimento entre diversos juristas acerca do instituto deve-se em grande parte pela forma que foi editado o texto normativo desse novo direito real e, em alguma medida, também por sua posição topográfica no Código Civil de 2002.

O Direito de Laje é um Direito Real por estar elencado no rol taxativo dos direitos reais, no artigo 1.225, XIII do Código Civil Brasileiro. De modo que essa é sua natureza jurídica, de um direito real. Contudo, a respeito de sua natureza jurídica há grande discussão doutrinária se esse direito real diz respeito a um direito real autônomo ou se seria uma variação de outro direito real já existente.⁴⁶

Além do mais, em virtude da similaridade do instituto da laje frente aos outros direitos reais, os juristas também se dividem entre compreender o direito real de laje como um direito real sobre coisa própria ou sobre coisa alheia – assunto que será tratado em tópico oportuno.⁴⁷

Em vista da divergência doutrinária a respeito da natureza jurídica do novo direito real em estudo, percebe-se uma cisão entre os doutrinadores que o percebem como um novo direito real de propriedade e aqueles que o interpretam como um direito real sobre coisa alheia, de modo que, buscar pela natureza jurídica do direito real de laje parece o primeiro passo para iniciar o presente estudo acerca do instituto.

⁴⁶ ARAÚJO, Raquel Magalhães. **A natureza jurídica do direito de laje**. p. 21.

⁴⁷ DALAGO, Jacqueline Letícia Stachwski; SCHRINER, Sarah Francine. **A NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO REAL DE LAJE E O DIREITO DE SUPERFÍCIE: UM INSTITUTO CRIADO PELA LEI 13465/17**. Intertemas ISSN 1516-8158, v. 24, 2019. Disponível em: <http://intertemas.toledoprudente.edu.br/index.php/INTERTEMAS/article/view/8240>. Acesso em: 14 nov 2021

Por natureza jurídica entende-se a função de determinado ato ou fato jurídico no Direito, compreender a natureza jurídica de um instituto é buscar pela sua essência dentro das outras figuras existentes no mundo jurídico⁴⁸.

Mostra-se interessante tratar brevemente um pouco da teoria do direito que reveste as normas e o entendimento do sistema normativo. Nem todos os fatos são relevantes para o direito, por consequência desta premissa, apenas os fatos considerados importantes pelo legislador tornam-se norma jurídica e passam a produzir efeitos no mundo jurídico.

Ademais, se ao direito coubesse normatizar todos fatos e condutas humanas, seu campo de estudo e aplicação social resumir-se-ia a mera descrição de fatos, de modo que “(...) a existência de uma norma jurídica depende dos requisitos legais considerados como básicos para que essa norma possa incidir no mundo fático. Não são todos os fatos da vida que são relevantes para o Direito”.⁴⁹

Por fato jurídico pode-se compreender a junção amalgama do fato social à norma jurídica, isto é, quando um fato social adquire tamanha relevância no direito que passa a ser incorporado no ordenamento jurídico por meio de uma conduta tipificada, de uma norma jurídica. E, é a partir do fato jurídico que nasce, modifica e extinguem-se as relações jurídicas.

Renata de Assis explica que o direito está no plano do *dever ser*⁵⁰ e o que significa essa concepção dogmática kelseniana, conforme o trecho abaixo:

“Desse modo, a norma é algo abstrato enquanto dita hipóteses, mas passa a incidir efetivamente quando o seu suporte fático se concretiza. A norma dita regras que devem ser ou acontecer. Assim, o verbo “dever” significa que um ato foi “programado” para ser executado por uma pessoa, intencionalmente. Na verdade, a norma deve ser e o ato de vontade que a satisfaz representa o ser. Então, o dever ser como dever ser objetivo é uma norma válida e vigente, que vincula os destinatários.

⁴⁸ DINIZ, Maria Helena. Conflito de normas. 4ª ed. impressa: São Paulo, Saraiva, 2001. In: MAFRA, EDUARD O ALVES; POZETTI, VALMIR CESAR. **CONSTRUÇÕES URBANAS E O REGIME TRIBUTÁRIO NO DIREITO REAL DE LAJE**. Percurso, v. 1, n. 38, p. 254-281, 2021, p.9

⁴⁹ CALSING, Renata de Assis. A TEORIA DA NORMA JURÍDICA E A EFETIVIDADE DO DIREITO. Nomos: Revista do Programa de Pós-Graduação em Direito da UFC, v. 32, n. 2, p. 3.

⁵⁰ Ibid., p. 1.

Destarte, todas as normas contêm uma previsão genérica de um fato, com uma proposição categórica, que será exigível e obrigatória.”⁵¹

Vale ainda frisar que, no plano da efetividade da norma jurídica, não é esperado que a uma norma possua efetividade plena para que seja considerada efetiva. Diante disso, o Direito se propõe exercer sua função de criar normas ideais para, de algum modo, projetar as expectativas e valores da sociedade como um todo.

“Contudo, o Direito, mesmo dando grande importância para os meios de efetivação de suas normas, também atua como um sistema de criação de normas ideais, de princípios-guia para a atuação social. A elaboração de normas do dever-ser, mesmo que não cheguem a se concretizar, tem a sua função de orientação, de coordenação dos valores sociais que são esperados da sociedade”⁵²

De acordo com Jacqueline Letícia Stachwski, citando Farias, El Debs e Dias, o direito de laje é uma nova modalidade de propriedade por possuir três dimensões, de tal modo que é considerado uma propriedade em 3D. Justamente por sua ligação intrínseca aos anseios sociais pela regulamentação do direito que há muito já se propagava nas favelas do país, o direito de laje supera as duas dimensões meramente física e jurídica da propriedade.⁵³

Por essas três dimensões se entende os seguintes aspectos: a não vinculação clássica do direito real ao solo; o fato do direito real em comento possuir um elevado grau de subjetividade advindo das demandas sociais para além das dimensões meramente espaciais e; por fim, um repensar da titularidade para além da dicotomia propriedade-limitação.⁵⁴

Antes de discorrer sobre a natureza jurídica do Direito Real de Laje, cumpre esclarecer o porquê da utilização do termo “laje”. O emprego de tal terminologia deve-se à intenção do legislador em facilitar a compreensão do instituto; contudo, nessa escolha pecou um pouco na

⁵¹ Ibid., p. 3-4.

⁵² CALSING, Renata de Assis. A TEORIA DA NORMA JURÍDICA E A EFETIVIDADE DO DIREITO. Nomos: Revista do Programa de Pós-Graduação em Direito da UFC, v. 32, n. 2, p. 2.

⁵³ DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha; FARIAS, Cristiano Chaves de. Direito de laje: do puxadinho à digna moradia. Salvador: JusPovidim, 2017. IN: DALAGO, Jacqueline Letícia Stachwski; SCHRINER, Sarah Francine. **A NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO REAL DE LAJE E O DIREITO DE SUPERFÍCIE: UM INSTITUTO CRIADO PELA LEI 13465/17**. Intertemas ISSN 1516-8158, v. 24, 2019.

⁵⁴ DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha; FARIAS, Cristiano Chaves de. Direito de laje: do puxadinho à digna moradia. Salvador: JusPovidim, 2017. DALAGO, Jacqueline Letícia Stachwski; SCHRINER, Sarah Francine. **A NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO REAL DE LAJE E O DIREITO DE SUPERFÍCIE: UM INSTITUTO CRIADO PELA LEI 13465/17**. Intertemas ISSN 1516-8158, v. 24, 2019, p. 13.

questão técnica, o termo “laje” é de fácil assimilação popular, utilizado comumente para designar os “puxadinhos” que formam as favelas brasileiras como resistência à marginalização de direitos ao acesso à moradia.

Para Oliveira, o emprego da palavra “laje” não é o mais adequado tecnicamente, visto que o direito real de laje não se limita apenas ao andar ascendente da construção base, mas também contempla o andar subterrâneo, o subsolo.⁵⁵

Essa explicação encontra respaldo legal, conforme transcrição do dispositivo que inaugurou o Direito Real de Laje no diploma civilista, em seus termos:

“Art. 1.510-A: 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.”

O autor também elucida que, em primeiro momento, ao se verificar a localização do instituto da laje no Código Civil vigente, não se percebe com clareza a natureza jurídica da laje. Por estar no Título XI, do Livro III; no capítulo Direitos Reais que tanto trata dos direitos reais das coisas próprias, tal qual a propriedade, como dos direitos reais sobre coisa alheia, por conseguinte não se estabelece com clareza a qual subcategoria de direito real, a laje está atrelada.⁵⁶

Aqui será abordada a divergência doutrinária a respeito da natureza jurídica do direito de laje, enquanto direito real sobre coisa alheia ou sobre coisa própria. Esse conflito de entendimento entre diversos juristas acerca do instituto deve-se em grande parte pela forma que

⁵⁵ OLIVEIRA, Carlos Eduardo de. **Direito Real De Laje À Luz Da Lei Nº 13.465, de 2017: nova Lei, nova hermenêutica**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto para Discussão nº 238). Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/532809/TD238.pdf?sequence=1&isAllo wed=y>. Acesso em consultada em 11 dez. 2021.

⁵⁶ OLIVEIRA, Carlos Eduardo de. **Direito Real De Laje À Luz Da Lei Nº 13.465, de 2017: nova Lei, nova hermenêutica**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto para Discussão nº 238). Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/532809/TD238.pdf?sequence=1&isAllo wed=y>. Acesso em consultada em 11 dez. 2021, p. 6.

foi editado o texto normativo desse novo direito real e, em alguma medida, também por sua posição topográfica no Código Civil de 2002.

Para Gustavo Tepedino, o direito real de laje se assemelha a uma nova espécie de direito de superfície, por conta já ser permitido a concessão do direito de superfície no espaço aéreo para construção de laje acima de construção já edificada. Ressalta também, que antes da promulgação da Lei instituidora do instituto, já eram estabelecidos acordos informais entre o possuidor da construção original e o ocupante da laje.⁵⁷

Além disso, salienta que esses acordos que eram estabelecidos antes da regulamentação do direito de laje, geravam apenas efeitos obrigacionais entre o lajeiro e o possuidor da construção-base⁵⁸. Agora passa a gerar efeitos reais também entre as partes e oponível de forma absoluta contra terceiros — contra a intervenção estatal também caso seja necessário.

Uma peculiaridade do direito de laje está na necessidade da permissão do titular da construção-base e dos demais lajeiros quando da construção da sobrelaje, isto é, da laje em sobrelevação e subterrânea a laje já construída ou a própria construção originária, e por óbvio, não ficam dispensadas as demais normas de urbanização, como o Código de Posturas de cada município⁵⁹, conforme mandamento civil nos parágrafos 5º e 6º do artigo 1.150-A, que inaugura do direito real de laje no ordenamento infraconstitucional.

Ademais, pode-se deduzir, diante do exposto no tópico anterior, que por conta dos contratos estabelecidos para fins de compra e venda de laje, por exemplo, versarem sobre objeto ainda não transformado em direito real, não geravam efeitos contra terceiros. Em razão da relação contratual não ter como objeto direito real, mas sim direitos obrigacionais, não havia como serem opostos contra terceiros do mesmo modo que são oponíveis os direitos reais por conta do teor absoluto dos mesmos.

⁵⁷ TEPEDINO, Gustavo. **Fundamentos de Direito Civil - Vol. 5 - Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 364.

⁵⁸ *Ibid.*, loc. cit.

⁵⁹ A título de exemplo, o Código de Posturas da Cidade do Rio de Janeiro é regido pelo Decreto Nº 29.881, de 18 de setembro de 2008, Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/codigo-de-posturas-rio-de-janeiro-rj>> Acesso em: 08 jan. 2022.

De outro giro, Tepedino ressalta a finalidade social do direito de laje, isto é, servir como instrumento de regularização fundiária de assentamentos informais, atribuindo segurança e proteção jurídica por meio da titularidade ao lajeiro, seja da construção superior ou inferior do edifício inicial. E, conforme dicção normativa, percebe-se que o lajeiro adquire todos os poderes de domínio, portanto se torna proprietário sobre própria.⁶⁰

A contrario sensu, Sílvio de Salvo Venosa percebe negativamente a criação do direito de laje, entende que o direito real é incorporado com texto confuso que reporta a outras leis — não especifica quais sejam —, pontua a falta de segurança quando do crescimento vertical das lajes sobrepostas ou infrapostas a partir da construção-base.⁶¹

Destaca também os problemas decorrentes da ausência de vontade do legislador originário ao não enfrentar os reais problemas habitacionais do país e afirma que a nova modalidade de direito real mais acarretará em prejuízos do que em soluções ao ordenamento jurídico vigente⁶², em julgado relativo ao conflito entre a proteção ao bem de família e o direito real de laje, conforme ementa abaixo, infere-se que o judiciário acertadamente recepcionou a proteção jurídica da laje enquanto peculiaridade imobiliária independente:

*“Imóvel de fundos – Direito real de laje – Bem de família – Proteção das unidades independentes de mesma matrícula – Indivisibilidade – Cômoda divisão – Desmembramento – Similaridade fática e jurídica – As peculiaridades imobiliárias do nosso país têm sido objeto de proteção jurídica, conforme se observa das novas disposições relativas ao **direito real de laje** de que tratam os art. 1225, XIII, e arts. 1510-A e seguintes do Código Civil de 2002. As unidades de fato independentes têm sido objeto do ordenamento jurídico, de sorte que cabíveis aqui, por similitude jurídica e fática, os regramentos atinentes à proteção da laje, já que se trata de imóvel de fundos. Proteção ao bem de família consistente na unidade dos fundos (imóvel de fundos)” (TRT-02ª R. – AP 1000095-23.2018.5.02.0027, 9-9-2019, Relª Maria Elizabeth Mostardo Nunes).⁶³ (grifo do autor)*

⁶⁰ TEPEDINO, Gustavo. **Fundamentos de Direito Civil - Vol. 5 - Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 364.

⁶¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil - Direitos Reais** - Vol. 4. 21. ed. Atlas, 2021, p. 567.

⁶² Ibid., loc. cit.

⁶³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil - Direitos Reais** - Vol. 4. 21. ed. Atlas, 2021, p. 572.

No caso em tela, em ação trabalhista, o credor pretendia penhorar o imóvel dos fundos do devedor, mediante incidente de descon sideração da personalidade jurídica. Ato contínuo, o juízo de primeira instância acolheu o pedido de penhora, entendendo que o imóvel objeto da ação seria indivisível pelo fato de possuir apenas uma matrícula.⁶⁴

Em sede recursal, defendeu-se a divisibilidade/desmembramento do imóvel dos fundos em questão, posto que compõe edificação distinta daquela que possui registro imobiliário, fora o fato desse imóvel ser um bem de família e de terceiros a causa, aos quais recai, mesmo que possuidores do bem, a proteção da impenhorabilidade do bem de família do artigo 1º da Lei nº 8.009/90.⁶⁵

Em outra perspectiva, Pablo Stolze Galiano firma entendimento a respeito dos desdobramentos do direito real de laje no Direito de Família, na medida em que é comum o titular do imóvel original ceder a superfície para parente construir a unidade autônoma sobrelevada, a qual com decorrer do tempo pode vir a ser obtida por meio de direito real de laje por usucapião, conforme regramento legal.⁶⁶

Acrescente-se a interessante crítica que Albuquerque Júnior (2017, web) tece à posição topográfica do direito real de laje no Código Civil de 2002, bem como comenta sobre a fragilidade técnica do texto normativo que aproxima o instituto da laje do direito de superfície — um direito real sobre coisa alheia, conformes os seguintes trechos:

Se o que se queria era ressaltar a possibilidade do direito de superfície por sobrelevação, bastava para tanto inserir um artigo no Título V do livro de direito das coisas. Para acrescentar à disciplina do direito de superfície a possibilidade de abertura de matrícula separada para a propriedade superficiária e a desnecessidade de atribuição de fração ideal do terreno, outros dois artigos bastariam.

(...). Deve-se, porém, registrar o assombro com a falta de cuidado técnico na elaboração dessa norma, especialmente porque soluções muito mais adequadas poderiam ter sido alcançadas com o já existente direito de superfície.

⁶⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil - Direitos Reais** - Vol. 4. 21. ed. Atlas, 2021, p. 572

⁶⁵ *Ibid.*, loc. cit.

⁶⁶ GAGLIANO, Pablo Stolze. **NOVO CURSO DE DIREITO CIVIL 5 - DIREITOS REAIS**. 3. ed. Editora Saraiva, 2021, p. 218.

No mesmo sentido, Pablo Stolze defende que a instituição do direito real de laje, nos exatos moldes em que foi elaborado, em nada pode alterar a realidade fática. Na visão do autor, a concepção de propriedade está intrinsecamente vinculada ao solo. Ao passo que, para se caracterizar a transferência completa da propriedade da laje, seria necessário a transferência também do solo que o sustenta espacialmente.

O entendimento de Gagliano (2021) por esse prisma a respeito do instituto da laje, encontra coerência com as obras em sua obra, visto que o professor explica que o bem acessório acompanha o principal⁶⁷, conforme o princípio da gravitação jurídica, contudo, nem tal princípio não absoluto, conforme assegura Rafael Medeiros Antunes:

Como todo princípio, o princípio da gravitação jurídica não é absoluto. Por exemplo, em regra, a hipoteca tem natureza acessória, mas na hipoteca sobre dívida futura (art. 1.487 do Código Civil), é permitida uma hipoteca sobre uma dívida que ainda não existe. Outro exemplo é o contrato de locação com garantia fidejussória (fiança). Em tese, o contrato de fiança segue a sorte do contrato de locação. Assim, se o contrato de locação for inválido, a fiança se desconstitui. Porém, também é possível que o contrato de fiança repercuta no contrato de locação: se o fiador tornar-se insolvente e não houver substituição da garantia, há o vencimento antecipado da dívida no contrato de locação.⁶⁸

Com aguda transparência, comum às suas obras, o professor Pablo Stolze explicita de forma precisa o conceito de propriedade plena, o qual consiste na reunião dos direitos reais de usar, gozar ou fruir, dispor e reivindicar a coisa, nos limites da sua função social, conforme disciplina o diploma legal do Código Civil Brasileiro, salienta a limitação dos poderes da propriedade, conforme previsão 1.228 do Código Civil:

“Art. 1.228: O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 1º. O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.”

⁶⁷ <https://lfg.jusbrasil.com.br/noticias/2597931/com-relacao-aos-bens-reciprocamente-considerados-qual-e-a-diferenca-entre-frutos-e-produtos-denise-cristina-mantovani-cera>

⁶⁸ <https://jus.com.br/artigos/42537/os-bens-juridicos-e-suas-principais-classes>

Apenas a título de exemplo ilustrativo do cenário mais que comum ao qual se depara quem amplia por sobrelevação sua construção-base, de acordo com a normativa transcrita do atual Código Civil, os direitos de vizinhança também limitam o direito de propriedade e o direito de construir, no caso, abrir janelas rente ao muro do vizinho:

Art. 1.301 É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

§ 1º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de 75 (setenta e cinco) centímetros.

[...]

Vale ressaltar que essa exigência de distanciamento de um metro e meio do terreno do vizinho para abrir janelas, terraço ou varanda, em prol do bom convívio social em nada se compatibiliza com a realidade das favelas e moradias populares brasileiras e enfatiza o distanciamento da realidade fática que o legislador historicamente estabelece entre o direito e a sociedade brasileira.

A característica crucial que torna o direito real de laje um direito de propriedade – ou direito à coisa própria – está na matrícula registral autônoma, conforme Roberto Paulino de Albuquerque Júnior:

“Da regulamentação da sobrelevação sob o nome de direito de laje, dois pontos parecem ser mais relevantes: (a) a abertura de matrícula registral autônoma, um ponto delicado do direito de superfície no Brasil (artigo 1510-A, parágrafo 5º); a permissão de constituição do direito de laje sem submissão ao regime do condomínio edilício (artigo 1510-A, parágrafo 6º).”.

2 DIREITO REAL DE LAJE, DIREITO À MORADIA E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Nesse capítulo serão brevemente comparados ao direito real de laje pela semelhança e pela diversidade, os seguintes direitos reais: condomínio edilício; direito de superfície; servidões; direito de sobrelevação e, por fim, o direito de propriedade.

Bem como, será realizado um estudo acerca do direito à moradia enquanto direito fundamental social e a sua relação com o mandamento constitucional da função social da propriedade.

2.1 Direitos reais frente ao direito real de laje

O condomínio edilício consiste na justaposição de unidades autônomas, perfeitamente individualizadas que coexistem junto às partes do edifício forçadamente comuns e indivisíveis. Em decorrência dessa coabitação entre espaço comum e individualizado, cabe ao proprietário da unidade autônoma, isto é, de cada apartamento, sala, conjunto ou andar, as obrigações especiais relativas a sua propriedade exclusiva limitada em direitos pelos espaços comuns do condomínio.⁶⁹

Condomínio edilício, conhecido também como condomínio em edificações é por essência espécie do gênero condomínio geral, já que este se refere a pluralidade de direitos de propriedade que recaem sobre um mesmo bem móvel ou imóvel. Ocorre que, no caso do condomínio edilício, conforme caput do artigo 1.331 do vigente Código Civil existem partes exclusivas e comuns aos condôminos.⁷⁰

Elencadas as partes de propriedade exclusiva no §1º (apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas) e as partes comuns aos condôminos no §2º do referido artigo (solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e

⁶⁹ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21 ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012. I n: DA GAMA, Guilherme Calmon Nogueira; AFFONSO, Filipe José Medon. **Direito real de laje: evolução histórica e topografia no sistema civilístico**, v. 8, n. 1, p. 1-25, 2019, p. 11-13.

⁷⁰ GAGLIANO, Pablo Stolze. **NOVO CURSO DE DIREITO CIVIL 5 - DIREITOS REAIS**. 3. ed. Editora Saraiva, 2021, p. 122.

refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público). Cabe ressaltar, a impossibilidade de alienação separada ou dividida das referidas partes comuns, conforme art. 1.331, §2º, in fine.⁷¹

Apesar do que propunha a Projeto de Lei 80/2011⁷² que não obteve êxito na via legislativa, o condomínio edilício não possui personalidade jurídica. Muito embora, o tema seja controverso em vista do Enunciado n. 246 da III Jornada de Direito Civil deixar de estabelecer qualquer critério para compreender o condomínio edilício como ente personalizado, já que alterou o Enunciado n. 90 da I Jornada de Direito Civil, o qual reconhecia personalidade jurídica ao referido instituto apenas nas “relações jurídicas inerentes às atividades de seu peculiar interesse”. Havendo apenas a personalização do ente condominial para efeitos tributáveis.⁷³

Insta salientar, que a criação do condomínio edilício advém do ato de vontade entre vivos ou resguardada em testamento, levado a registro junto a Ofício de Registro de Imóveis⁷⁴, no qual serão estabelecidos os atos previstos no artigo 1.332 e seus incisos do referido Código.

Desse ato de vontades, conforme os artigos 1.333 e 1.334 do CC/2002, surge a figura da convenção condominial como negócio jurídico⁷⁵ concretizado no estatuto coletivo, cujos efeitos jurídicos já se estabelecem entre as partes sem a necessidade do registro imobiliário, conforme leitura da súmula 260 do STJ⁷⁶, porém registro este imprescindível para a oposição frente a terceiros com efeito *erga omnes*.

Em muito se parecem os institutos do direito real de laje e do condomínio edilício, já que ambos são constituídos por imóveis verticalmente dispostos e independentes entre si. Aqui, vale pontuar que o legislador deixou bem explícita a distinção entre os referidos institutos, tanto pela

⁷¹ ARAÚJO, Raquel Magalhães. **A natureza jurídica do direito de laje**. p. 51

⁷² BRASIL. Projeto de Lei nº 80/2011 – 03 de fev. de 2011. Acrescenta dispositivo à Lei nº 6.015, de 31 dezembro de 1973, que dispõe sobre Registros Públicos e à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que instituiu o Código Civil, conferindo aos condomínios edilícios a oportunidade de se constituírem como pessoas jurídicas. Diário da Câmara dos Deputados. Disponível em: < <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=491025>>. Acesso em 03 nov. de 2021.

⁷³ GAGLIANO, Pablo Stolze. **NOVO CURSO DE DIREITO CIVIL 5 - DIREITOS REAIS**. 3. ed. Editora Saraiva, 2021, p. 123.

⁷⁴ <https://jus.com.br/artigos/80962/e-agora-tabelionato-de-notas-ou-registro-de-imoveis>

⁷⁵ TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2017. p. 996

⁷⁶ https://www.coad.com.br/busca/detalhe_16/626/Sumulas_e_enunciados

quando proibiu a criação de condomínio entre os lajeiros e o proprietário da construção-base. Como também, por não mencionar qualquer fração ideal do terreno ao titular da laje, o que afasta qualquer confusão entre a laje e condomínio edilício, já que a propriedade em comum é característica fundamental para a constituição da propriedade horizontal.

O direito real de laje se aproxima do condomínio edilício quando do pagamento de serviços de interesse comum ou pela divisão de despesas necessárias à conservação e fruição do edifício como um todo, conforme o artigo 1.510-C do Código Civil, que a título de exemplo, no inciso V, §1º são desde as partes exclusivas ao cada lajeiro, como os alicerces, pilares, telhados e terraço de até as partes comuns como as instalações de elétrica, hidráulica e gás.⁷⁷

De modo que, conforme previsão do artigo 1.510-B, os proprietários das lajes e da construção-base sujeitam-se às regras do condomínio forçado em relação as áreas comuns acima mencionadas e, de modo supletivo, às limitações do direito de vizinhança quando se fala das unidades autônomas.⁷⁸

O direito real de laje se distancia do condomínio edilício no momento da alienação, enquanto existe o direito de preferência no direito de laje, conforme dicção do artigo 1510-D da lei civil, o mesmo direito não se encontra quando da compra e venda do condomínio edilício. Esse direito de preferência presente no direito de laje deu-se porque a construção de lajes sucessivas acontece paulatinamente ao longo do tempo, enquanto as construções autônomas são conjuntamente construídas nos prédios.⁷⁹

O conceito do direito de superfície surge no ordenamento civil brasileiro em substituição ao instituto da enfiteuse que carregava marcas nitidamente medievais, tanto que suas figuras típicas consistem em senhorio e foreiro, de modo que era concedido ao foreiro o domínio útil,

⁷⁷ DA GAMA, Guilherme Calmon Nogueira; AFFONSO, Filipe José Medon. **Direito real de laje: evolução histórica e topografia no sistema. civilística.** com, v. 8, n. 1, p. 1-25, 2019, p. 17.

⁷⁸ Ibid., loc. cit.

⁷⁹ DA GAMA, Guilherme Calmon Nogueira; AFFONSO, Filipe José Medon. **Direito real de laje: evolução histórica e topografia no sistema. civilística.** com, v. 8, n. 1, p. 1-25, 2019, p. 17.

enquanto o senhorio permanecia com o domínio eminente e perpétuo do terreno, contanto que o foreiro cumprisse o dever de pagar quantia anual (o foro) ao seu senhorio.⁸⁰

Vale esclarecer, que o novo Código Civil de 2002, em seu artigo 2.038, proibiu a realização de novos contratos de enfiteuse e subenfiteuse, contudo os contratos já existentes para essa finalidade real continuam válidos à luz do Código Civil de 1916⁸¹, em especial ao artigo 678 do antigo Código.

Elencado no artigo 1.369 do código civilista, o direito de superfície – ou propriedade superficiária – é um direito real de propriedade, já que o superficiário passa a ser titular da superfície com seu registro, por meio de escritura pública, os limites de sua propriedade vão até as fundações da construção, abaixo disso, é propriedade do dono do solo.⁸²

Caso fosse também proprietário da parte inferior do solo, estaria se falando de outro direito real em coisa alheia, a enfiteuse, na qual o domínio útil do solo é incondicional, de modo que o enfiteuta, por meio de pagamento anual de quantia certa e invariável (foro anual) ao senhorio (proprietário do solo) pode utilizar para plantar ou construir tanto na superfície do solo quanto na parte inferior ao solo.⁸³

Apesar de no Código Civil de não se encontrar disposto o direito de utilizar o subsolo, no âmbito da propriedade superficiária, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) em seu § 1º do art. 21, ampliou sua extensão quanto ao direito de utilizar o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno.⁸⁴

Na propriedade superficiária encontram-se os direitos reais de uso e gozo, posto que o proprietário concede o solo para que o superficiário construa ou plante, ficando o domínio bipartido entre o solo do concedente e a edificação ou plantação de propriedade do

⁸⁰ Stolze, 489

⁸¹ [Código Civil de 1916 - Lei 3071/16 | Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916, Presidência da Republica \(jusbrasil.com.br\)](https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/103251/codigo-civil-de-1916-lei-3071-16#art-678) <https://presrepublica.jusbrasil.com.br/legislacao/103251/codigo-civil-de-1916-lei-3071-16#art-678>

⁸² RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense 2021, p. 901.

⁸³ Ibid., loc. cit.

⁸⁴ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense 2021, p. 902.

superficiário.⁸⁵ Ainda em tempo, cabe complementar que o direito de superfície é um direito real sobre coisa alheia, muito influenciado pela noção de função social da propriedade⁸⁶.

As servidões, outrora denominadas servidões prediais em razão do instituto servir estritamente aos “prédios” enquanto sinônimo de “imóveis”, regulado dos artigos 1.378 ao 1.389 do CC/02, com o novo Código ficou abolida a figura da servidão pessoal, por conta da noção escravocrata de submissão de um in que a designação carregava.⁸⁷

No âmbito do direito de laje não há qualquer interrelação entre os imóveis — “prédios” sob a perspectiva das servidões —, não há subordinação entre a construção-base e a laje⁸⁸, em razão da autonomia das unidades imobiliárias conforme §1º do artigo 1.150-A do Código Civilista.

Para Oliveira, pelo fato do possuidor do direito real de laje ter a faculdade de levar a registro o imóvel, mesmo em vista da limitação encontrada no art. 1510-A, § 3º, do Código Civil Brasileiro combinado com o art. 176, § 9º21, da Lei de Registros Públicos, ambos incluídos pela Lei nº 13.465/2017, já se constata que o direito de laje mais se aproxima do direito de propriedade do que de outros institutos.⁸⁹

2.2 Direito à moradia

O direito à moradia surgiu por meio da Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948, junto a inauguração de outros direitos econômicos, sociais e culturais no plano internacional. Com efeito, em seu artigo 25, §1º ficou assegurado enquanto direito humano um

⁸⁵ NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil - Vol. 4 - Direito das Coisas**. 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 337.

⁸⁶ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil: direito das coisas**, vol. 3. São Paulo: Saraiva, 2003. In: MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito de Laje**. Vol. 1. Editora Processo, 2020, p. 69

⁸⁷ MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito de Laje**. Vol. 1. Editora Processo, 2020, p. 74-75.

⁸⁸ *Ibid.*, 75

⁸⁹ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Direito real de laje à luz da Lei 13.465/2017: uma nova hermenêutica. Disponível em: <Direito Real de Laje à luz da Lei 13.465/2017 : nova lei, nova hermenêutica (senado.leg.br)> . Acesso em: 17 nov. 2021.

padrão de vida ao indivíduo e à sua família suficiente para garantir direito à habitação, à saúde, entre outros direitos, ao bem-estar.⁹⁰

Então que outros diplomas normativos internacionais, como o Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC) de 1966, internalizado no ordenamento brasileiro pelo Decreto nº 591 de 1992⁹¹. E justo o PIDESC que substitui o termo “habitação” por “moradia”⁹², obrigando os Estados signatários a proteção e a promoção do direito humano da moradia adequada.

Comenta Josué Mastrodi que, por meio dos Comentários Gerais nº 04 (1991) e nº 07 (1997) do Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU, o artigo 11.1 do PIDESC fica tratado o direito à moradia adequada na questão das remoções e despejos forçados.⁹³

Com a Emenda Constitucional nº 26 de 2000, o direito à moradia é inserido no rol constitucional dos direitos sociais. Vale ressaltar que os direitos sociais elencados no artigo 6º da Constituição Federal de 1988 são também direitos fundamentais e; por conseguinte, possuem tanto a dimensão negativa⁹⁴ da proteção da moradia contra a violência estatal e de terceiro, como também a dimensão positiva⁹⁵ que concerne em ações estatais para promoção de estabelecer condições de moradia digna as pessoas, como por exemplo políticas públicas de habitação.

Em consideração ao exposto, Catharine Black Lipp referindo-se Norberto Bobbio, ressalta que os direitos sociais devem acompanhar as mudanças da sociedade

⁹⁰ MASTRODI, Josué; ROSMANINHO, Mariane Dantas. **O direito fundamental à moradia e a existência efetiva da reserva do possível**. Revista Direitos Fundamentais & Democracia, v. 14, n. 14.1, p. 113-134, 2013, p. 121.

⁹¹ BRASIL. **Decreto n. 591, de 6 de julho de 1992**. Atos Internacionais. Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Promulgação. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm. Acesso em: 31 dez. 2021.

⁹² JOÃO, Catharine Black Lipp. O direito de laje como medida jurídica de regularização fundiária para promoção do direito à moradia adequada. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico| RBDU**, p. 35-50, 2019, p. 2.

⁹³ MASTRODI, Josué; ROSMANINHO, Mariane Dantas, op. cit, p. 122.

⁹⁴ SARLET, Ingo Wolfgang. A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional. 13. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2018. In: JOÃO, Catharine Black Lipp. **O direito de laje como medida jurídica de regularização fundiária para promoção do direito à moradia**, p. 3. adequada. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico| RBDU**, p. 35-50, 2019, p. 2

⁹⁵ Ibid., loc. cit.

proporcionalmente a velocidade e ao grau de profundidade das transformações sociais.⁹⁶ Nesse sentido, da norma seguir também as tendências e os apelos sociais, que o legislador por bem criou o direito de laje.⁹⁷

Referindo-se à obra de Milagres, Farias e Rosenvald enfatizam a dimensão transcendente do direito à moradia enquanto a concretização da dignidade e existência humana e esclarece que não é obrigatório para compreensão o direito à moradia que haja sempre um embate entre o particular e o poder público, porque na concepção de pessoa humana já se deve contemplar o direito à moradia enquanto direito de personalidade, em outras palavras, não há como fazer a dissociação o bem, o território do indivíduo.⁹⁸

O direito à moradia, enquanto direito social, nasce como direito de segunda geração ou dimensão, quando do estabelecimento de ações positivas por parte do Estado⁹⁹. Sendo a questão habitacional uma das primordiais a se cuidar¹⁰⁰ para que se inicie qualquer discussão no sentido de resguardar os direitos humanos, tanto é que se mostra uma tarefa difícil dissociar o direito à moradia daquilo que se compreende como a dignidade da pessoa humana.

A respeito da dignidade da pessoa humana, Ingo Wolfgang Sarlet leciona que sua efetivação se dá através da garantia por parte do Estado em assegurar a cada ser humano — enquanto merecedor, de fato e de direito, de respeito e consideração por parte do corpo social e da máquina estatal. Ao passo que, o Estado deve viabilizar meios um complexo de direitos e deveres fundamentais, de modo a afastar qualquer tratamento degradante e desumano, de tal

⁹⁶ BOBBIO, Norberto. A era dos direitos. In: JOÃO, Catharine Black Lipp. **O direito de laje como medida jurídica de regularização fundiária para promoção do direito à moradia**, p.3.

⁹⁷ JOÃO, Catharine Black Lipp. **O direito de laje como medida jurídica de regularização fundiária para promoção do direito à moradia**, p.4.

⁹⁸ MILAGRES, Marcelo de Oliveira. Direito à moradia. São Paulo: Atlas, 2011. In: FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 11ª ed. vol. 5. São Paulo: JusPodivm, 2015, p. 51.

⁹⁹ DOS SANTOS, Aline Lobato; RANGEL, Tauã Lima Verdan. **O DIREITO À MORADIA COMO CONDIÇÃO BÁSICA A GARANTIR A DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA**. ENSINO, PESQUISA & CIDADANIA EM CONVERGÊNCIA, v. 28, p. 24.

¹⁰⁰ AZEVEDO, Delina Santos. A garantia do direito à moradia no ordenamento jurídico brasileiro. In: Anais urb Ba, 2012, Salvador. In: DOS SANTOS, Aline Lobato; RANGEL, Tauã Lima Verdan. **O DIREITO À MORADIA COMO CONDIÇÃO BÁSICA A GARANTIR A DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA**. ENSINO, PESQUISA & CIDADANIA EM CONVERGÊNCIA, v. 28, p. 24.

forma que a cada pessoa seja proporcionada condições mínimas de existência para que possa reger sua vida em sociedade.¹⁰¹

Sobre a expressão “dignidade”, Immanuel Kant aproxima seu conceito da palavra respeito e da estima proporcionada pela racionalidade humana a que se deve ter pelo outro e, atribui sentido de princípio fundamental a dignidade quando afirma que a ela não pode ser atribuído preço algum.¹⁰²

De igual modo, Canotilho entende o respeito à dignidade humana como princípio fundamental e, em razão dos princípios jurídicos fundamentais estarem “historicamente objetivados e progressivamente introduzidos na consciência jurídica” não há a necessidade de positivação expressa em qualquer texto normativo para que produza efeitos jurídicos.¹⁰³

Por habitação digna ou adequada, segundo a Agenda Habitat¹⁰⁴, pode-se entender um conjunto de fatores para que alguém consiga minimamente viver bem em seu local de repouso e convívio familiar. Além de ter a segurança de ir e vir à residência qualquer tempo, deve também ter fornecido o acesso a água tratada, energia elétrica e saneamento básico. Além disso, indispensável se faz o fornecimento eficiente de serviços públicos, como os serviços de saúde, transporte e coleta de lixo.¹⁰⁵

Pelos critérios elencados, é forçoso acreditar que apenas a força normativa possa efetivar o direito à moradia digna para os moradores das favelas. O cerne da questão não se esgota ou resolve pela criação apenas de lei que atribui título a assentamentos irregulares, o debate ganha

¹⁰¹ SARLET, Ingo Wolfgang. Dignidade da Pessoa Humana e Direitos Fundamentais na Constituição Federal de 1988, 2001. In: COMTE-

SPONVILLE, André; DOS MODERNOS, A. Sabedoria. **O princípio fundamental da dignidade humana e sua concretização judicial**. Revista da EMERJ, v. 6, n. 23, 2003, p.3-4.

¹⁰² KANT, Immanuel. Fundamentação da Metafísica dos Costumes. 2003. In: COMTE-

SPONVILLE, André; DOS MODERNOS, A. Sabedoria. **O princípio fundamental da dignidade humana e sua concretização judicial**. Revista da EMERJ, v. 6, n. 23, 2003, p.7.

¹⁰³ CANOTILHO, J. J. Gomes. Direito Constitucional e Teoria da Constituição. 1999. In: COMTE-

SPONVILLE, André; DOS MODERNOS, A. Sabedoria. **O princípio fundamental da dignidade humana e sua concretização judicial**. Revista da EMERJ, v. 6, n. 23, 2003, p.11.

¹⁰⁴ **Programa Habitat procura desenvolver a qualidade de vida nas cidades**. Disponível em: <<https://www.comciencia.br/dossies-1-72/reportagens/cidades/cid04.htm>>. Acesso em: 04 jan. 2022.

¹⁰⁵ NACIONES UNIDAS. Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-HABITAT). Declaración de Estambul sobre los Asentamientos Humanos. In: DIAS, D. M. D. S.; DE JUSTIÇA, Promotora. **O direito à moradia digna e a eficácia dos direitos fundamentais sociais**. Revista do Ministério Público do Estado do Pará, v. 5, n. 1, p. 65-76, 2010, p. 69.

maior ponto de contato com a realidade quando se pensa e coloca em prática políticas públicas que não se limitam a interesses políticos transitórios, quando se leva saneamento básico, tratamento de lixo, serviços públicos de qualidade e educação, isso apenas como prólogo do problema.

2.3 Função social da propriedade

A bem da realidade constitucional dos direitos de propriedade, cabe afirmar que um duplo estatuto da propriedade na Magna Carta, decorre da primeira dimensão dos direitos fundamentais da pessoa humana, pautada na liberdade. Esse duplo estatuto evidencia-se quando da propriedade como garantia e como acesso. No primeiro caso, vê-se a propriedade sob a perspectiva lockeana, como direito fundamental individual conforme comando do artigo 5º, inciso XXII, aqui se entende que a concretização da autonomia privada do ser humano está na garantia de propriedade, de modo que a propriedade expande a personalidade da pessoa humana.¹⁰⁶

Nelson Rosenvald complementa o referido mandamento constitucional, acrescentando que o "é garantido o direito de propriedade contra *erga omnes*", em outros termos, faz-se legítima tanto a abstenção do Estado e da sociedade de qualquer violência que venha a interferir na autonomia privada do indivíduo concretizada pela faceta específica da propriedade e, de igual modo, com a garantia fundamental e individual de proteger sua propriedade contra atos de terceiros ou estatais.¹⁰⁷

Ainda em tempo, o direito de propriedade também é uma garantia institucional, compondo uma das bases da ordem econômica, conforme o artigo 170, inciso II, ao passo em que há uma confluência entre os conceitos de propriedade e de mercado, em busca da segurança jurídica para o livre trânsito de titularidades. Salienta que nos países que adotam a *Common Law*, a ideia de propriedade está associada a responsabilidade objetiva, uma vez que

¹⁰⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil V. 5. 11 ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 232-233.

¹⁰⁷ *Ibid.*, p. 231.

propriedade é um dos efeitos inerentes da liberdade e, para toda liberdade imputa-se uma forma de responsabilidade do indivíduo em sua autonomia da vontade.¹⁰⁸

Ao passo que, o referido dispositivo que alça a propriedade como garantia institucional, reflete a teoria alemã do limite dos limites, uma vez que a interferência do legislador na propriedade privada deve ser proporcional, a fim de dirimir qualquer esvaziamento de domínio em descompasso com a razoabilidade e a boa-fé objetiva, cabendo a ordem econômica constitucional impedir violação às faculdades de gozar, fruir, dispor, ou realizar atividade econômica sobre o bem, ainda, qualquer dessas violações ao direito de propriedade torna o bem mera ficção jurídica.¹⁰⁹

Já no *caput* do artigo 5º constitucional, fala-se do ideário do Estado Democrático de Direito, no qual se procura estabelecer o estado de transformação social, em prol da concretização de direitos fundamentais, no campo da propriedade procura-se democratizar seu acesso. Se fala na propriedade como um instrumento (de transformação social) e não como fim (econômico), por meio da inclusão dos cidadãos através do acesso ao mínimo existencial, promovendo a eficácia positiva de direitos fundamentais e as relações humanas no ambiente familiar da moradia.¹¹⁰

Conforme sua elucidação, Nelson Rosenvald defende que a propriedade possibilita a saída das pessoas do mínimo existencial, ao passo que permite que alcancem lugares antes impensáveis por conta da limitação econômica. Ainda, esclarece que o direito de moradia em nada se confunde com os institutos da propriedade ou da posse, posto que a moradia é um direito de personalidade e o binômio posse-propriedade é uma categoria econômica.¹¹¹

¹⁰⁸ Ibid., p. 233.

¹⁰⁹ Ibid., p. 234.

¹¹⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil V. 5. 11 ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 237.

¹¹¹ Ibid, loc. cit.

3 A EFETIVIDADE DO DIREITO REAL DE LAJE NAS FAVELAS

No presente capítulo será abordado o tema do direito à moradia, enquanto direito fundamental social, o qual se baliza pela função social da propriedade. De igual maneira, será tratado o direito à propriedade que se garante pela noção do mínimo existencial. Como também será tocado no tema da reserva do possível, em atenção à limitação orçamentária estatal para concretizar os direitos sociais.

Após, serão tratados os temas da teoria do direito, que reveste a norma jurídica, no sentido de buscar melhor compreender o sentido da efetividade da norma, tanto no tocante à eficácia formal, quanto no que se refere à eficácia social, para que assim possa-se perceber em que medida o direito real de laje é eficaz para regularizar os assentamentos informais.

Por fim, será exposto o Projeto de Lei que pretende viabilizar a questão da regularização fundiária através de mudanças no texto do atual direito real de laje.

3.3 Mínimo existencial e reserva do possível

Segundo Daniel Sarmiento, o mínimo existencial tem origem alemã, formulado no segundo pós-guerra, após ser reconhecido pelo Tribunal Administrativo Alemão em 1954, surge como a união do princípio da dignidade da pessoa humana com os ideais do Estado Social e os direitos à liberdade e à vida. Na proteção dos direitos sociais, o conceito do mínimo existencial vem sendo amplamente utilizado em países europeus e sul-americanos em respaldo as garantias fundamentais.¹¹²

Sarmiento também destaca o papel do célebre jurista Pontes de Miranda que, em 1933, fez uma das primeiras formulações do que chamou de “mínimo vital” como sendo as condições mínimas para manutenção da “alimentação, das vestes e da habitação” para promoção da subsistência.

¹¹² SARMENTO, Daniel. O mínimo existencial. *Revista de Direito da Cidade*, v. 8, n. 4, p. 1644-1689, 2016, p. 3.

Em primeiro lugar, percebe-se importante diferenciar o conceito de mínimo vital daquilo que se compreende como o mínimo existencial. O mínimo vital está ligado a ideia fisiológica necessário para possibilitar a sobrevivência de uma pessoa¹¹³, sem o qual não seria efetivada a vida humana, e somente a partir dessas condições materiais mínimas é que se pode respeitar a dignidade humana.¹¹⁴

É certo que o Estado precisa garantir os direitos sociais, contudo, tal promoção da segunda dimensão de direitos possui um custo pelo qual a sociedade tem de arcar. Todavia, como o Estado não possui recursos infinitos para concretizar todos os direitos fundamentais sociais, estes não devem ser interpretados como absolutos em vista dessa limitação econômica da figura estatal. Nessa lógica, sob o ponto de vista econômico, os direitos só podem existir enquanto houver orçamento público para efetivá-los de fato.¹¹⁵

Canotillo já afirmava que os direitos sociais, quando do momento da concretização, só podem perdurar quando e enquanto houver recursos financeiros públicos. Por conta do entendimento fático da dinâmica de estabelecimento dos direitos sociais foi criada a teoria ou cláusula da reserva do possível, a qual teve sua gênese em um *leading case* alemão, no qual estudantes pleiteavam o ingresso na universidade pública de medicina por conta de garantia da Constituição alemã constante no art. 12, I “todos os alemães têm o direito de livremente escolher profissão, local de trabalho e de formação profissional.”¹¹⁶

Ato contínuo, o Tribunal Constitucional Federal da Alemanha fundamentou a negativa ao pleito dos estudantes pautando-se na razoabilidade para com a sociedade da utilização de recursos públicos na prestação de serviços. De modo que o mesmo que o referido argumento dos estudantes esteja pautado em mandamento constitucional, este não se mostra absoluto em razão do elevado dispêndio financeiro para concretizar a demanda pretendida pelos alunos e

¹¹³ Sarlet, Ingo, W. et al. **CURSO DE DIREITO CONSTITUCIONAL**. 10 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 131.

¹¹⁴ MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito de Laje**. Vol. 1. Editora Processo, 2020, p. 29.

¹¹⁵ GALDINO, Flávio. O Custo dos Direitos. In: Paulo Lobo Torres (Org.) *Legitimação dos Direitos Humanos*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. In: MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito de Laje**. Vol. 1. Editora Processo, 2020, p. 24.

¹¹⁶ FERNANDA, Rafaela. **O princípio da reserva do possível: origem, objetivos e aplicabilidades no Brasil**. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/28802/o-principio-da-reserva-do-possivel-origem-objetivos-e-aplicabilidades-no-brasil>>. Acesso em 08 jan, 2022.

frente àquilo que se deve reservar do orçamento para tornar possível a concretização de direitos fundamentais sociais que podem beneficiar camada muito maior da sociedade.¹¹⁷

Ainda, a pretensão dos alunos foi negada com base na ideia de que a prestação de direitos sociais que ultrapassem aquelas relativas a garantir o “mínimo vital”¹¹⁸, devem ser condicionadas à disponibilidade de recursos públicos.

Cabe salientar que a teoria da reserva do possível adotada no Brasil deve atender a realidade terceiro-mundista do país, a qual em muito se distancia da realidade alemã ou de outros países tido como desenvolvidos economicamente. O autor (colocar nome autor) critica o fato da teoria do mínimo existencial ter ganhado aderência entre os juristas, todavia, que o utilizam equivocada e indiscriminadamente, sem lastrear por dados orçamentários a desoneração estatal da prestação da prestação de direitos sociais.¹¹⁹

Por fim, o autor esclarece que, em vista do uso nada honesto da teoria da reserva do possível que mais serve como argumento genérico de escusa do Estado em promover direitos sociais, a título de exemplo, por meio de políticas públicas; cabe ao Poder Judiciário controlar a inadimplência do Poder Executivo na ingerência de recursos públicos para resolver os direitos elencados no artigo 6º da Carta Cidadã, bem como, tais direitos não dependem de lei ou de orçamento para serem concretizados, tendo em vista que a dignidade da pessoa humana a eles não afeta.¹²⁰

A proibição do retrocesso no âmbito dos direitos fundamentais sociais pode ser traduzida pela proteção frente a crises econômicas da possibilidade de qualquer evolução reacionária no sentido de fragilizar a efetivação dos direitos sociais já adquiridos.¹²¹

¹¹⁷ MARTINS, Leonardo e SCHWABE, Jürgen (org.). Cinquenta anos de Jurisprudencia do Tribunal Constitucio nal Alemão. Montevidéo: Fundação Konrad Adenauer, 2005. In: *ibid.*, p. 25.

¹¹⁸ *ibid.*, p. 26.

¹¹⁹ *ibid.*, p. 27

¹²⁰ MARTINS, Leonardo e SCHWABE, Jürgen (org.). Cinquenta anos de Jurisprudencia do Tribunal Constitucio nal Alemão. Montevidéo: Fundação Konrad Adenauer, 2005. In: *ibid.*, 28

¹²¹ MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito de Laje**. Vol. 1. Editora Processo, 2020, p. 33.

Espantoso é perceber que na constituição alemã nem ao menos há previsão expressa dos direitos adquiridos e mesmo diante de tal ausência, não é difícil constatar a evolução do país frente ao Brasil no sentido da promoção e proteção dos direitos sociais.

Proteger os direitos prestacionais, em especial de propriedade, é impor barreiras ao legislador de medidas que tendam a anular direitos já consolidados e efetivados, posto que sob o manto da justiça social é factível arguir inconstitucionalidade de ato ou lei que viole o cerne de direitos sociais e econômicos já solidificados¹²² no ordenamento jurídico.¹²³

3.4 Existência, vigência, validade e eficácia das normas jurídicas

Para que uma norma passe a existir no mundo jurídico é necessário que seja feita sua promulgação¹²⁴. Para melhor abordar o tema da promulgação, antes se faz necessário falar da sanção. A sanção consiste no ato pelo qual a Presidência da República aceita o projeto de lei, podendo concordar expressamente ou, de forma tácita, quando não for vetado o projeto no prazo de quinze dias.¹²⁵

Importante salientar que a sanção presidencial não pode convalidar vício formal subjetivo de iniciativa, isto é, o Chefe do Executivo não tem o poder de corrigir o vício existente quando matéria privativa ou reservada foi proposta, via projeto de lei, por autoridade sem competência para tal.¹²⁶

Seguindo, após a sanção presidencial, em outras palavras, a aprovação do projeto de lei, é que o projeto vira de fato lei. E com a promulgação é que a lei entra para existir. Além do mais, por promulgação se entende o ato declaratório do Chefe do Poder Executivo, através do qual se proclama a existência da lei para fins de sua executoriedade.¹²⁷

¹²² CANOTILHO, J.J.Gomes. *Direito Constitucional e Teoria da Constituição*. 7. Ed. Coimbra: Almeida, 2003. I n: MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito de Laje**. Vol. 1. Editora Processo, 2020, p. 35.

¹²³ *Ibid.*, p. 34.

¹²⁴ JR, Paulo Hamilton S. **Teoria do direito**. 5 ed. Editora Saraiva Jur, 2018, p. 185.

¹²⁵ LENZA, Pedro. **ESQUEMATIZADO - DIREITO CONSTITUCIONAL**. 25 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 330.

¹²⁶ *Ibid.*, loc. cit.

¹²⁷ *Ibid.*, p. 333.

Ato contínuo, com a publicação, a lei a se presume conhecida por todos e quando expirado seu prazo para entrada em vigor é que se torna exigível e obrigatória, por meio da publicação da lei no Diário Oficial da União, à luz do princípio da publicidade.¹²⁸

Sobre a vigência da norma¹²⁹ se entende o tempo de vida da lei no plano jurídico. De modo que pelo vigorar da lei se entende a qualidade que permite a existência da lei e, fora isso, também a observância obrigatória da lei enquanto não for revogada. Além disso, somente através da entrada em vigor da lei é que se pode verificar sua eficácia.

Pela vigência pode-se resumir a mera existência da norma jurídica¹³⁰, que independe do ato de vontade de seu legislador, não é passível desistência ou arrependimento daquele que a instituiu.¹³¹ Sendo seus requisitos de vigência: que a norma jurídica tenha advindo de órgão competente; o órgão precisa de ter competência para tratar da matéria, por fim, o processo legislativo deve ser legítimo.¹³²

Não obstante a subjetividade necessária quando da concepção normativa, isto é, os ideais e interesses do legislador, a Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro – LINDB, logo em seu artigo 1º estabelece o marco temporal de 45 dias para que uma lei, salvo disposição em contrário, passe a vigorar no território nacional após o ato de sua publicação¹³³. Além disso, o primeiro critério para firmar a vigência da lei é que sua declaração seja realizada pelo órgão competente conforme atribuição constitucional.¹³⁴

¹²⁸ DINIZ, Marcio Augusto de Vasconcelos. Controle de constitucionalidade e teoria da recepção. São Paulo: Malheiros, 1995, p. 47-48. In: JR, Paulo Hamilton S. **Teoria do direito**. 5 ed. Editora Saraiva Jur, 2018, p. 186.

¹²⁹ Ibid., p. 187-188.

¹³⁰ HANS, Kelsen. Teoria geral das normas, p.4. In: HAMMERSCHMIDT, Denise et al. **Considerações sobre a validade da norma jurídica em seus aspectos essenciais: vigência, eficácia e justiça**. Revista Jurídica Cesumar-Mestrado, v. 1, n. 1, p. 279-290, 2001, p.2.

¹³¹ Ibid., loc. cit.

¹³² , M. op.cit., p.109-

10; DINIZ, Maria Helena, Compêndio de introdução à ciência do Direito, p. 385. In: HAMMERSCHMIDT, Denise et al. **Considerações sobre a validade da norma jurídica em seus aspectos essenciais: vigência, eficácia e justiça**. Revista Jurídica Cesumar-Mestrado, v. 1, n. 1, p. 279-290, 2001.

¹³³ , Miguel. Lições Preliminares do Direito. 27. ed. ajustada ao novo código civil. São Paulo. Editora Saraiva, 2002, p. 105.

¹³⁴ , Miguel. Lições Preliminares do Direito. 27. ed. ajustada ao novo código civil. São Paulo. Editora Saraiva, 2002, p. 107-108.

No plano da validade da norma jurídica, Miguel Reale estabelece três aspectos fundamentais para que uma regra jurídica seja obrigatória, a validade formal ou da vigência, a validade social, a qual está intimamente ligada aos conceitos de eficácia e de efetividade da norma e, por fim, a validade ética, isto é, o fundamento de validade para a norma ganhar positividade.¹³⁵

Em doutrina realeana, a vigência (ou validade forma) traduz-se pela capacidade de execução compulsória da lei quando preenchidos todos requisitos formais. Ademais, a validade social consiste no reconhecimento da norma pela sociedade que passa a cumprir a norma e gerar seus efeitos.¹³⁶

A bem da verdade, sob o prisma mais voltado à *praxis* jurídica, pode-se reduzir a vigência na eficácia social porquanto os efeitos concretos que a lei surte na realidade. Contudo, para o dogmatismo jurídico vigência e norma jurídica não se confundem, enquanto vigência é a existência normativa, a eficácia é a aplicação da norma porque a sociedade passou a adotá-la.¹³⁷

3.5 Em que medida o direito real de laje representa um avanço na questão da regularização fundiária nas favelas

Maria Eliane Blaskesi discorre sobre o § 3º do Artigo 1.510-A do Código Civil, sob o qual os “puxadinhos” ganham a possibilidade de adquirir matrícula própria, incorporando assim as faculdades de usar, gozar e dispor. Além disso, evidencia o fato de serem edificações construídas sem autorização do setor de obras municipal, por conseguinte, sem a ideal fiscalização da construção para averiguar se a mesma possui estrutura suficiente para expandir sobre ou sob o imóvel-base.¹³⁸

¹³⁵ , Miguel. Lições Preliminares do Direito. 27. ed. ajustada ao novo código civil. São Paulo. Editora Saraiva, 2002, p. 105.

¹³⁶ REALE, Miguel. Lições Preliminares do Direito. 27. ed. ajustada ao novo código civil. São Paulo. Editora Saraiva, 2002. In: HAMMERSCHMIDT, Denise et al. **Considerações sobre a validade da norma jurídica em seus aspectos essenciais: vigência, eficácia e justiça.** Revista Jurídica Cesumar-Mestrado, v. 1, n. 1, p. 279-290, 2001, p. 2.

¹³⁷ JR., Paulo Hamilton Siqueira. **Teoria do direito.** 5. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 184.

¹³⁸ SILVEIRA, Maria Eliane Blaskesi; FIGUEIRA, Gabriel Blaskesi. **MORADIA DIGNA: O DIREITO REAL DE LAJE COMO INTERFACE DO EXERCÍCIO DO DIREITO À CIDADE, COM FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL NA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.** Anais do Seminário Internacional em Direitos Humanos e Sociedade, v. 2, 2020, p. 11-12.

Sobrevém que, a lei instituidora do direito real de laje, apesar de autorizava com relação ao registro imobiliário dos referidos “puxadinhos”, sozinha não possui meios materiais para mudar a realidade fática da irregularidade que ultrapassa a formalidade legal e atinge condições estruturais dessas construções, sozinha a lei, por exemplo, não é capaz evitar o deslizamento de moradias em áreas de encosta. De modo que, fica evidente que o poder público não efetuará o registro imobiliário de muitas das moradias das favelas, em vista dessa situação fática.

Ionnara Vieira traça um paralelo histórico entre o processo de regularização fundiária e de apropriação de terras no Brasil. Em 1530, Dom João III outorgou ao donatário Martim Afonso de Souza, por meio de cartar de patente, o poder de dar as terras que descobrisse a então Colônia do Brasil do Reino de Portugal¹³⁹. Em 1532¹⁴⁰, por meio das capitanias hereditárias é que foi iniciada a atividade formal de aquisição de terras, com a vila de São Vicente¹⁴¹.

Segundo João, a regularização fundiária pode ocorrer por meio da via jurídica ou da urbanística, na primeira via se legaliza a posse através de escritura pública e na segunda – ainda recente no país –, como no caso bem-sucedido do programa Favela-Bairro do Rio de Janeiro. Nesse modelo de regularização urbanística, conta-se principalmente com o apoio da população local, no caso do programa Favela-Bairro, foi a integração do poder público com os residentes locais que possibilitou a instalação de serviços e o acesso de veículos.¹⁴²

Ocorre que, junto a regularização urbanística, com as melhorias na infraestrutura e obras de urbanização, conforme alerta Catharine Black Lipp em menção à Rafael Soares, também passa a existir a natural valorização imobiliária nas favelas, o que por um lado é positivo em vista do aumento da qualidade de vida e entrada de novos de bens e serviços, por outro é

¹³⁹FERNANDES, Cláudio. **Os nomes do Brasil**. Disponível em: <<https://www.historiadomundo.com.br/curiosidades/nomes-do-brasil.htm>>. Acesso em: 20 jan. 2022.

¹⁴⁰ JUNQUEIRA, Messias. O Instituto Brasileiro das Terras Devolutas. São Paulo: Edições LAEL, 1976. In: DE ARAUJO, Ionnara Vieira. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E TERAS DEVOLUTAS. **Revista da Faculdade de Direito da UFG**, v. 33, n. 2, p. 112/127-112/127, 2009, p. 2.

¹⁴¹ PREFEITURA DE SÃO VICENTE. **CHEGADA DE MARTIM AFONSO MARCA INÍCIO DA PRIMEIRA VILA**. Disponível em: <<https://www.saovicente.sp.gov.br/publico/noticia.php?codigo=326>>. Acesso em: 20 jan. 2022.

¹⁴² JOÃO, Catharine Black Lipp. O direito de laje como medida jurídica de regularização fundiária para promoção do direito à moradia adequada. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico| RBDU**, p. 35-50, 2019, p. 4-6.

negativo, posto que causa insegurança as posses frente a incapacidade econômica dos moradores em se manter no local que passa a ter aumento no custo de vida.¹⁴³

Diante do exposto, eis uma excelente oportunidade que se utilizar do direito de laje para promover nas favelas que passaram por algum processo regularização urbanística que gerou valorização imobiliária, já que a titulação garante maior segurança jurídica e fática aos moradores frente a possibilidade do processo de gentrificação aqui abordado ou de remoções.

Lucila Soares destaca a política de remoções, na Cidade do Rio de Janeiro, cita a remoção Favela da Catacumba às margens da Lagoa Rodrigo de Freitas que deu forçadamente espaço ao Parque da Catacumba em 1970 no governo de Negrão de Lima¹⁴⁴, que ao custo da valorização imobiliária e construção de edifícios de alto padrão, marginalizou os moradores da citada favela para áreas da zona oeste do Estado, como o bairro de Santa Cruz.

A Lei 13.465/2017, em seu artigo 9º, instituiu a Regularização Fundiária Urbana (REURB), que por meio de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, visa incorporar aos centros urbanos os assentamentos irregulares que compõe as favelas brasileiras. Vale recordar que o artigo 59 da Lei nº 11.977/2009 ou Lei Minha Casa, Minha Vida também previa a legitimação da posse urbana do detentor da posse direta para fins de moradia, por meio da inscrição junto ao RGI e a inclusão dessa forma de moradia no rol dos direitos reais do art. 1.225 do CC/2002.¹⁴⁵

Todavia, o referido artigo teve seu texto revogado por viés político, ocupando a REURB seu lugar, ao passo também que deixou de se vislumbrar àquele novo direito real ao possuidor, sendo-lhe apenas conferido título.¹⁴⁶

¹⁴³ GONÇALVES, Rafael Soares. Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial. *Estudos Avançados*, São Paulo, v. 23, n.66, p. 237-

250, 2009. In: JOÃO, Catharine Black Lipp. O direito de laje como medida jurídica de regularização fundiária para a promoção do direito à moradia adequada. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico| RBDU*, p. 35-50, 2019, p. 6.

¹⁴⁴ SOARES, Lucila. As favelas e o escritor José Lins do Rego. Disponível em: <<https://veja.abril.com.br/brasil/as-favelas-e-o-escritor-jose-lins-do-rego/>> Acesso em 20 jan. 2022.

¹⁴⁵ TARTUCE, Flávio. **A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade.** *Pensar-Revista de Ciências Jurídicas*, v. 23, n. 3, 2018, p. 2-3.

¹⁴⁶ *Ibid.*, loc. cit.

Ademais, tal qual ocorre na dinâmica de outros direitos reais, segundo entendimento de Farias, Debs e Dias, o direito de laje pode ser adquirido mediante celebração de negócio jurídico, consagrando a autonomia da vontade dos particulares, entre o titular da construção-base e o lajeiro, por meio de compra e venda ou doação, quando estabelecido o negócio entre vivos ou deixado em testamento pelo advento da causa mortis.¹⁴⁷

A fim de melhor elucidar o tema da aquisição do direito de laje por meio de negócio jurídico, faz-se necessário de pronto, explicar no que concerne o negócio jurídico; ao menos de forma breve, seus elementos, requisitos de validade, quais sujeitos de direito podem valer-se dele e suas modalidades.

Desse modo, cumpre aclarar que por negócio jurídico entende-se a “declaração de vontade destinada a produzir efeitos jurídicos desejados pelos agentes”¹⁴⁸, podendo ser um negócio jurídico unilateral que se perfaz apenas pela iniciativa de uma única vontade ou um negócio jurídico bilateral, na qual há o acordo volitivo de dois indivíduos em torno do mesmo objeto, o qual também se concretiza quando ganha efeitos no mundo jurídico.

O negócio jurídico mais típico é contrato, no qual se aperfeiçoa vontade de duas partes quando da repercussão dos efeitos jurídicos desejados, podendo esse contrato ser composto de obrigação unilateral, quando foi estalecida somente uma obrigação pelas agentes, ou de obrigação bilateral, na qual as vontades exigem o cumprimento de duas obrigações.¹⁴⁹

Apesar das divergências entre os juristas no entendimento do negócio jurídico, é pacífico o entendimento no sentido de o negócio jurídico orienta-se pela autonomia privada, que funciona como condão das vontades privadas para que possa se atingir os interesses privados¹⁵⁰. Mas nada seria o ato de vontade do indivíduo sem a autodeterminação¹⁵¹, pela qual se pode exteriorizar interesses e opiniões políticas, religiosas, filosóficas; enfim, a subjetividade

¹⁴⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. DIREITO DE LAJE: do puxadinho a digna moradia. Salvador: JusPodvim, 2018, p. 5, 108.

¹⁴⁸ MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito de Laje**. Vol. 1. Editora Processo, 2020, p. 103.

¹⁴⁹ Ibid., p. 104.

¹⁵⁰ MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito de Laje**. Vol. 1. Editora Processo, 2020, p. 104.

¹⁵¹ RIBEIRO, Joaquim de Souza. O problema do contrato: as cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade de contratual. Coimbra: Almeida, 2003. In: MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito de Laje**. Vol. 1. Editora Processo, 2020, p. 104.

fundante do sujeito de direito para autorregular sua vida privada e pactuar objetivos com os outros membros da sociedade.

O direito de laje também pode ser adquirido por meio da usucapião, obtida por meio de ação comum ordinária com decisão favorável quando comprovado que o lajeiro se comportou como se dono fosse da laje ao longo do lapso temporal estabelecido em lei, adquirindo assim de forma originária a propriedade da laje.¹⁵²

Obtém-se também a laje por meio da união estável ou do casamento em regime de comunhão universal de bens. Em razão dessa modalidade de regime de bens formar uma unicidade de bens futuros e pretéritos, tanto aos créditos quanto aos débitos, tal qual um condomínio, essa fusão indissolúvel de bens comunicantes entre os cônjuges ou companheiros gera direito à meação dos bens de ambos como um todo universal, no caso, direito à meação da laje.¹⁵³¹⁵⁴

Hodiernamente, no mês de julho do ano de 2021, foi apresentado o Projeto de Lei nº 2.455, de 2021 pelo deputado federal Altineu Côrtes (PL-RJ), elaborado pela professora Cláudia Franco Corrêa junto ao desembargador Marco Aurélio Bezerra de Melo, do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, que em suma, propõe o reconhecimento da posse do direito de laje¹⁵⁵ objetivando a usucapião especial pró-moradia, desde que o possuidor não seja concessionário ou proprietário de outro imóvel urbano ou rural, restrição também encontrada em outras modalidades de usucapião.

O mencionado Projeto de Lei objetiva melhor adequar o texto normativo do direito de real de laje à realidade dos assentos urbanos informais das favelas brasileiras. Ainda, pretende estabelecer a cessão onerosa ou gratuita e transmissão intervivos ou causa mortis, de maneira que aos sucessores legítimos e testamentários não ficam impedidos de adquirir a laje mesmo

¹⁵² FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE LAJE: do puxadinho a digna moradia**. Salvador: JusPodvim, 2018, p. 108.

¹⁵³ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: Famílias. 11ª ed. vol. 5. São Paulo: JusPodvim, 2015. In: FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE LAJE: do puxadinho a digna moradia**. Salvador: JusPodvim, 2018, p. 108.

¹⁵⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE LAJE: do puxadinho a digna moradia**. Salvador: JusPodvim, 2018, p. 108.

¹⁵⁵ RODAS, Sérgio. Regularização do direito de laje reduziria influência de milícias. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2021-out-17/entrevista-claudia-franco-advogada-professora-ufrj>>. Acesso em 08 nov. 2021.

que proprietários de imóvel rural ou urbano, dado que essa restrição somente se percebe quanto ao requisito da aquisição imobiliária por meio da usucapião.

Fica claro que o legislador adiciona essas possibilidades de aquisição e transmissão de imóveis para fins de maior aderência do Congresso Nacional ao Projeto, já que os municípios ganhariam muito com a maior arrecadação tributária, em especial quanto ao Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), como também, aos estados seria muito benéfico a ampliação no recolhimento do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação – ITCMD.

Com relação a questão tributária decorrente da regularização fundiária da laje, Eduardo Alves disserta sobre a incidência de imposto sobre a propriedade, sobre a transferência do patrimônio, de outros tributos incidentes sobre a laje e da possibilidade de incidência de imunidades tributárias ao titular da laje.¹⁵⁶

Em análise à decisão recente acerca do instituto do direito real de laje, a fim de se perceber de que forma a normatização da laje ganha aderência e vem sendo interpretada pelo Poder Judiciário e pelos litigantes. Tal dinâmica na sistema jurídica pode contribuir para esclarecer de que modo o atual direito de laje por si só é efetivo.

Posto que sua Lei Federal implementadora, resultado de todo um processo legislativo, deveria ser suficientemente capaz de implicar a eficácia social desejada pela sociedade, tendo em vista que ao Poder Legislativo foi atribuída a missão de concretizar suas demandas sociais.

Haja vista, que o Congresso Nacional é formado por representantes eleitos pelo povo, conforme disciplina o *caput* do art. 45 da Constituição Federal de 1988 a respeito da composição da Câmara dos Deputados e por representantes dos Estados e do Distrito Federal, de acordo com o *caput* do artigo 46 da mesma carta constitucional:

Art. 45. A Câmara dos Deputados compõe-se de representantes do povo, eleitos, pelo sistema proporcional, em cada Estado, em cada Território e no Distrito Federal.

¹⁵⁶ MAFRA, EDUARDO ALVES; POZETTI, VALMIR CESAR. **CONSTRUÇÕES URBANAS E O REGIM E TRIBUTÁRIO NO DIREITO REAL DE LAJE**. *Percurso*, v. 1, n. 38, p. 254-281, 2021, p. 14-25.

Art. 46. O Senado Federal compõe-se de representantes dos Estados e do Distrito Federal, eleitos segundo o princípio majoritário.

Ao passo que, se o direito real de laje somente se faz presente quando se recorre ao Poder Judiciário para melhor interpretá-lo, se o instituto não se cogente sem a presença do ativismo judiciário, é certo que sua efetividade pode ser questionada.

No caso a seguir, trazido por Venosa (2021), fica reconhecida a possibilidade da usucapião da laje enquanto direito real autônomo, a discussão jurídica concernia na pretensão do proprietário da construção-base em ter reconhecida sua imissão na posse da laje sobreposta, conforme ementa:

“Agravo de instrumento – Embargos de terceiro – Liminar indeferida na origem – Embargantes que pretendem sustar a ordem de imissão na posse expedida em favor dos recorridos, alegando que exercem direito sobre o imóvel que se encontra acima da construção original. Juízo a quo que afastou a existência do direito real de laje ante a ausência de registro. Fato que, só de si, não obsta a proteção possessória almejada. Direito de laje passível de reconhecimento pela via da usucapião. Natureza da posse que depende de dilação probatória. Elementos de prova que, nesta fase de cognição sumária e não exauriente, permitem a concessão da liminar almejada. Recurso conhecido e provido. Agravo interno prejudicado” (TJSC – AGInt 4023328-81.2019.8.24.0000/50000, 26-9-2019, Rel. Des. Jorge Luis Costa Beber).¹⁵⁷

Continuando, o juízo *a quo* entendeu como detentores os moradores da laje, pelo fato de não se encontrar o registro da laje no imóvel-base e, por isso, não ser possível suspender as medidas constritivas sobre o bem, presentes no artigo 678 do Código de Processo Civil de 2015. O juízo *ad quem*, em consonância e com base no enunciado n. 672 da VIII Jornada de Direito Civil, concluiu pela possibilidade do direito real de laje, embora não constituído por meio de registro, ser adquirido por meio da usucapião. No caso, a usucapião deu-se pela via da prescrição aquisitiva do bem que teve seu domínio preenchido pelos ocupantes da laje e abandonado pelo proprietário da construção-base.

Além disso, Flávio Tartuce explica que a polêmica com relação a hipótese de usucapir a

¹⁵⁷ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil - Direitos Reais** - Vol. 4. 21. ed. Editora Forense, 2021, p. 572.

laje também foi aventada com relação a superfície em tempos já ultrapassados. O jurista além de não impor objeção a referida conjectura, acrescenta a possibilidade de usucapião da laje pela via extrajudicial, nos termos do que consta do art. 216-A da Lei de Registros Públicos.¹⁵⁸

Complementa Anderson Schreiber que a Lei n. 13.465/2017, entre outras omissões com relação ao instituto da laje, pecou em não deixar explícita a possibilidade da usucapião do direito de laje e salienta a necessidade de as leis “enxergarem” antes de regular a situação fática das favelas pelo ângulo discriminatório.¹⁵⁹

Ainda sobre essa temática, Arnaldo Rizzardo esclarece o período temporal de cinco anos para aquisição originária da laje pela via da usucapião, desde que a posse seja ininterrupta e sem oposição, em área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, é conferido o domínio ou possuidor conforme estabelece o artigo 1.240 do atual Código Civil.¹⁶⁰

¹⁵⁸ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Direito das Coisas** - Vol. 4. 13. ed. Editora Forense, 2021, p. 599.

¹⁵⁹ SCHREIBER, Anderson. **MANUAL DE DIREITO CIVIL: CONTEMPORÂNEO**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 364.

¹⁶⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense 2021, p. 1122.

CONCLUSÃO

Diante todo o exposto, parece precipitado afirmar que o atual direito real de laje não é efetivo, em vista da noção da eficácia da norma não se balizar apenas pelos efeitos que a lei surte na sociedade. Conforme abordado em capítulos anteriores, sob a perspectiva da eficácia jurídica kelseniana, o instituto ora estudado possui sim validade normativa, em vista de ter passado por devido processo legislativo, muito embora ainda esteja em aberta discussão jurídica quanto a existência de vícios do mesmo.

Todavia, de acordo com os ensinamentos de Miguel Reale, conclui-se que a norma não está descolada da realidade fática e como condição de validade encontra sua validade social, isto é, a materialização da lei em efeitos práticos que beneficiem a sociedade como um todo, diante disso se entende a função social das leis.

O pesquisador, ao se debruçar sob a efetividade do direito real de laje, depara-se com duas possibilidades:

A uma, compreender como completamente ineficaz o então direito de laje, da forma que está taxado e tipifica no rol dos direitos reais do artigo 1.225 do Código Civil de 2002, por conta de o texto normativo limitar sobremaneira a regularização da unidade autônoma que restou nomeada de laje, ao restringir a aquisição de registro imobiliário ao lajeiro somente no caso da construção-base também for registrada, de modo a atrelar e, em certa medida, subordinar o instituto da laje à propriedade.

Nessa toada, somente quem pode obter registro de sua laje é o indivíduo que conta o dono da construção-base registrada, ocorre que tal condição ignora por completa a realidade econômica dos assentamentos informais das favelas, de modo que apenas ao rico serve o direito de laje.

A duas, pode-se perceber como um avanço legislativo o atual direito real de laje, mesmo em vista de concretamente ainda não gerar os efeitos de regularização fundiária nas favelas, tão desejados pelos juristas voltados ao tema, assim como pela sociedade civil. Posto que sob uma visão mais otimista, a qual aqui se pretende filiar, a inclusão da laje no rol dos direitos reais.

Mostra-se um avanço legislativo que, como se demonstrou em momento anterior, tem repercutido positivamente nos tribunais do país e gerado muito debate das possibilidades de aplicação desse novo direito real.

A fim de comprovar o potencial benéfico do direito real de laje, em específico, às favelas, se constata o movimento legislativo e doutrinário consubstanciado pelo Projeto de Lei nº 2.455, DE 2021, o qual pretende mais adequar o então direito de laje à realidade dos assentamentos irregulares que dão vida às favelas brasileiras.

Concluindo, a norma instituidora do direito real de laje possui validade, apesar de não prestar eficácia social para a população das favelas, em vista das condições impostas pelo legislador, isto é, pela necessidade de a construção-base possuir registro para que a laje possa ser levada a registro ou da existência de RGI da laje para regularização da sobrelaje.

Por meio do mencionado Projeto, o legislador se desvia do custo elevado para se legalizar uma moradia e dispõe da própria legislação já existente para, através do decurso do tempo com a usucapião pro moradia, facilitar a efetivação da regularização fundiária nas favelas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVIM, Arruda. Confronto entre situação de direito real e de direito obrigacional. Prevalência da primeira, prévia e legitimamente constituída – salvo lei expressa em contrário. Parecer publicado na Revista de Direito Privado, São Paulo: Revista dos Tribunais, jan./mar. 2000. v. 1. In: GAGLIANO, Pablo Stolze. **NOVO CURSO DE DIREITO CIVIL 5 - DIREITOS REAIS**. 3. ed. Editora Saraiva, 2021, p. 16.

ARAÚJO, Raquel Magalhães. **A natureza jurídica do direito de laje**. Disponível em: <<https://repositorio.ufba.br/bitstream/ri/27444/1/Raquel%20%20Magalh%C3%AAs%20Ara%C3%Bajo.pdf>>. Acesso em: 15 out. 2021.

AZEVEDO, Álvaro V. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 3. ed. Editora Saraiva, 2019, p. 26.

AZEVEDO, Delina Santos. A garantia do direito à moradia no ordenamento jurídico brasileiro. In: Anais urbBa, 2012, Salvador. In: DOS SANTOS, Aline Lobato; RANGEL, Tauã Lima Verdan. **O DIREITO À MORADIA COMO CONDIÇÃO BÁSICA A GARANTIR A DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA**. ENSINO, PESQUISA & CIDADANIA EM CONVERGÊNCIA, v. 28, p. 24.

BOBBIO, Norberto. A era dos direitos. In: JOÃO, Catharine Black Lipp. **O direito de laje como medida jurídica de regularização fundiária para promoção do direito à moradia**, p.3.

BRASIL. Casa Civil. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, D.F. D.O.U de 5.10.1988. Planalto, online. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em 03 de nov. 2021.

_____. **Lei n. 3.071**, de 1º de janeiro de 1916. Institui o Código Civil. Planalto, online. Brasília, DF: Presidência da República. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm>. Acesso em: 09 dez. 2021.

_____. **Decreto n. 591, de 6 de julho de 1992**. Atos Internacionais. Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Promulgação. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm. Acesso em: 31 dez. 2021.

_____. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 09 dez. 2021.

_____. **Lei Nº 13.465, De 11 De Julho De 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Planalto, online. Brasília, DF: Presidência da República. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm>. Acesso em: 09 dez. 2021.

_____. **Medida Provisória Nº 759**, De 22 De Dezembro De 2016. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da r

eforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências. Planalto, online. Brasília, DF: Presidência da República. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm>. Acesso em: 09 dez. 2021.

_____. Ministério Público Federal. Procuradoria-Geral da República. **Ação direta de inconstitucionalidade 5771**. Brasília, DF: Ministério Público Federal. Disponível em: <<http://www.mpf.mp.br/pgr/documentos/ADI5771regularizaofundiria.pdf>>. Acesso em: 08 jan. 2022.

_____. Ministério Público Federal. Procuradoria-Geral Diários Oficiais. **Página 23590 da Judiciário do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região (TRT-2) de 6 de Setembro de 2019**. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/diarios/260587548/trt-2-judiciario-06-09-2019-pg-23590>>. Acesso em 10 jan. 2022.

_____. **Projeto de Lei nº 80/2011** – 03 de fev. de 2011. Acrescenta dispositivo à Lei nº 6.015, de 31 dezembro de 1973, que dispõe sobre Registros Públicos e à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que instituiu o Código Civil, conferindo aos condomínios edilícios a oportunidade de se constituírem como pessoas jurídicas. Diário da Câmara dos Deputados. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=491025>>. Acesso em 03 nov. de 2021.

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**, v. 15, n. 2, p. 109-126, 2018, p. 116.

CALSING, Renata de Assis. **A TEORIA DA NORMA JURÍDICA E A EFETIVIDADE DO DIREITO**. Nomos: Revista do Programa de Pós-Graduação em Direito da UFC, v. 32, n. 2.

CANOTILHO, J. J. Gomes. Direito Constitucional e Teoria da Constituição. 1999. In: COMTE-SPONVILLE, André; DOS MODERNOS, A. Sabedoria. **O princípio fundamental da dignidade humana e sua concretização judicial**. Revista da EMERJ, v. 6, n. 23, 2003, p.11.

CANOTILHO, J.J.Gomes. Direito Constitucional e Teoria da Constituição. 7. Ed. Coimbra: Alameda, 2003. In: MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito de Laje**. Vol. 1. Editora Processo, 2020, p. 34-35.

CEARA, Denise Cristina Mantovani. **Com relação aos bens reciprocamente considerados, qual é a diferença entre frutos e produtos?** Disponível em: <<https://lfg.jusbrasil.com.br/noticias/2597931/com-relacao-aos-bens-reciprocamente-considerados-qual-e-a-diferenca-entre-frutos-e-produtos-denise-cristina-mantovani-cera>>. Acesso em 09 jan. 2022.

CORRÊA, C. F. . Elaboração de Projeto do Doutorado - **Controvérsias entre o 'direito de moradia' em favelas e o Direito de Propriedade imobiliária na Cidade do Rio de Janeiro. O 'direito de laje' em questão**. 2007.

DA GAMA, Guilherme Calmon Nogueira; AFFONSO, Filipe José Medon. **Direito real de la**

je: evolução histórica e topografia no sistema. civilística. com, v. 8, n. 1, p. 1-25, 2019, p. 1-17.

DINIZ, Marcio Augusto de Vasconcelos. Controle de constitucionalidade e teoria da recepção. São Paulo: Malheiros, 1995, p. 47-48. In: JR, Paulo Hamilton S. **Teoria do direito.** 5 ed. Editora Saraiva Jur, 2018, p. 186.

DINIZ, Maria Helena, Compêndio de introdução à ciência do Direito, p. 385. In: HAMMERSCHMIDT, Denise et al. **Considerações sobre a validade da norma jurídica em seus aspectos essenciais: vigência, eficácia e justiça.** Revista Jurídica Cesumar-Mestrado, v. 1, n. 1, p. 279-290, 2001.

DOS SANTOS, Aline Lobato; RANGEL, Tauã Lima Verdan. **O DIREITO À MORADIA COMO CONDIÇÃO BÁSICA A GARANTIR A DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA.** ENSINO, PESQUISA & CIDADANIA EM CONVERGÊNCIA, v. 28, p. 24.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil V.** 11 ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 232-238.

FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE LAJE: do puxadinho a digna moradia.** Salvador: JusPodvim, 2018, p. 5, 108.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil: Famílias. 11ª ed. vol. 5. São Paulo: JusPodvim, 2015. In: FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE LAJE: do puxadinho a digna moradia.** Salvador: JusPodvim, 2018, p. 108.

FERNANDA, Rafaela. **O princípio da reserva do possível: origem, objetivos e aplicabilidades no Brasil.** Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/28802/o-principio-da-reserva-do-possivel-origem-objetivos-e-aplicabilidades-no-brasil>>. Acesso em 08 jan, 2022.

FERNANDES, Cláudio. **Os nomes do Brasil.** Disponível em: <<https://www.historiadomundo.com.br/curiosidades/nomes-do-brasil.htm>>. Acesso em: 20 jan. 2022.

FERREIRA, Rafael Medeiros Antunes **Os bens jurídicos e suas principais classes.** Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/42537/os-bens-juridicos-e-suas-principais-classes>>. Acesso em 07 nov. 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **NOVO CURSO DE DIREITO CIVIL 5 - DIREITOS REAIS.** 3. ed. Editora Saraiva, 2021.

GALDINO, Flávio. O Custo dos Direitos. In: Paulo Lobo Torres (Org.) Legitimação dos Direitos Humanos. Rio de Janeiro: Renovar, 2002. In: MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito de Laje.** Vol. 1. Editora Processo, 2020, p. 24.

GOMES, Orlando. Direitos Reais. 21 ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012. In: DA GAMA, Guilherme Calmon Nogueira; AFFONSO, Filipe José Medon. **Direito real de laje: evolução histórica e topografia no sistema civilística,** v. 8, n. 1, p. 1-25, 2019, p. 11-13.

GONÇALVES, Rafael Soares. Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial. Estudos Avançados, São Paulo, v. 23, n.66, p. 237-250, 2009. In: JOÃO, Catharine Black Lipp. **O direito de laje como medida jurídica de regularização fundiária para promoção do direito à moradia adequada**. Revista Brasileira de Direito Urbanístico| RBDU, p. 35-50, 2019, p. 6.

GONÇALVES, Carlos. Roberto. **Direito civil: contratos em espécie - direito das coisas esquematizado**. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 369-383.

GONÇALVES, Carlos. Roberto. **Sinopses Jurídicas v 03 - Direito Civil - Direito das coisas**. São Paulo: Somos Educação, 2020, p. 97.

HANS, Kelsen. Teoria geral das normas. In: HAMMERSCHMIDT, Denise et al. **Considerações sobre a validade da norma jurídica em seus aspectos essenciais: vigência, eficácia e justiça**. Revista Jurídica Cesumar-Mestrado, v. 1, n. 1, p. 279-290, 2001, p.2.

JOÃO, Catharine Black Lipp. O direito de laje como medida jurídica de regularização fundiária para promoção do direito à moradia adequada. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico| RBDU**, p. 35-50, 2019, p. 2-6.

JR, Paulo Hamilton S. **Teoria do direito**. 5 ed. Editora Saraiva Jur, 2018, p. 184-188.

JR., Paulo Hamilton Siqueira. **Teoria do direito**. 5. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2019, p. 184.

JUNQUEIRA, Messias. O Instituto Brasileiro das Terras Devolutas. São Paulo: Edições LAEL, 1976. In: DE ARAUJO, Ionnara Vieira. **REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E TERAS DE VOLUTAS**. **Revista da Faculdade de Direito da UFG**, v. 33, n. 2, p. 112/127-112/127, 2009, p. 2.

KANT, Immanuel. Fundamentação da Metafísica dos Costumes. 2003. In: COMTE-SPONVILLE, André; DOS MODERNOS, A. Sabedoria. **O princípio fundamental da dignidade humana e sua concretização judicial**. Revista da EMERJ, v. 6, n. 23, 2003, p.7.

LENZA, Pedro. **ESQUEMATIZADO - DIREITO CONSTITUCIONAL**. 25 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p 330-33.

MAFRA, EDUARDO ALVES; POZETTI, VALMIR CESAR. **CONSTRUÇÕES URBANAS E O REGIME TRIBUTÁRIO NO DIREITO REAL DE LAJE**. Percurso, v. 1, n. 38, p. 254-281, 2021, p. 14-25.

MARTINS, Leonardo e SCHWABE, Jürgen (org.). **Cinquenta anos de Jurisprudencia do Tribunal Constitucional Alemão**. Montevidéo: Fundação Konrad Adenauer, 2005. In: *ibid.*, p. 25-28.

MASTRODI, Josué; ROSMANINHO, Mariane Dantas. **O direito fundamental à moradia e a existência efetiva da reserva do possível**. Revista Direitos Fundamentais & Democracia, v 14, n. 14.1, p. 113-134, 2013, p. 121-122.

MATOS, Michelli. **E agora, Tabelionato de Notas ou Registro de Imóveis?** Disponível em:

<<https://jus.com.br/artigos/80962/e-agora-tabelionato-de-notas-ou-registro-de-imoveis>>. Acesso em 05 nov. 2021.

MAZZEI, Rodrigo. Direito de Superfície. Salvador: JusPodivm, 2013. In: DA GAMA, Guilherme Calmon Nogueira; AFFONSO, Filipe José Medon. Direito real de laje: evolução histórica e topografia no sistema. civilistica. com, v. 8, n. 1, p. 1-25, 2019, p. 5. MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito de Laje**. Vol. 1. Editora Processo, 2020.

MELLO, Marcos Bernardes de. **Teoria do Fato Jurídico: plano da existência**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2003, p. 13.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. O Direito Real de Superfície como Instrumento de Reforma Urbana e Agrária –análise do Projeto de Código Civil. Temas de Direito Privado, coordenação de José Maria Leoni Lopes de Oliveira. Editora Lumen Juris. In: DA GAMA, Guilherme Calmon Nogueira; AFFONSO, Filipe José Medon. **Direito real de laje: evolução histórica e topografia no sistema**. civilistica. com, v. 8, n. 1, p. 1-25, 2019, p. 4

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. Direito à moradia. São Paulo: Atlas, 2011. In: FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 11ª ed. vol. 5. São Paulo: JusPodivm, 2015, p. 51.

MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de direito civil: direito das coisas, **vol. 3**. São Paulo: Saraiva, 2003. In: MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito de Laje**. Vol. 1. Editora Processo, 2020, p. 69

NACIONES UNIDAS. Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-HABITAT). Declaración de Estambul sobre los Asentamientos Humanos. In: DIAS, D. M. D. S.; DE JUSTIÇA, Promotora. **O direito à moradia digna e a eficácia dos direitos fundamentais sociais**. Revista do Ministério Público do Estado do Pará, v. 5, n. 1, p. 65-76, 2010, p. 69.

NADER, Paulo. Curso de Direito Civil - Vol. 4 - Direito das Coisas, 7ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 337.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo de. **Direito Real De Laje À Luz Da Lei Nº 13.465, de 2017: no va Lei, nova hermenêutica**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto para Discussão nº 238). Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/532809/TD238.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em consultada em 11 dez. 2021, p. 6.

PREFEITURA DE SÃO VICENTE. **CHEGADA DE MARTIM AFONSO MARCA INÍCIO DA PRIMEIRA VILA**. Disponível em: <<https://www.saovicente.sp.gov.br/publico/noticia.php?codigo=326>>. Acesso em: 20 jan. 2022.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO. (Secretaria Municipal de Ordem Pública). **Decreto n. 29.881, de 18 de setembro de 2008**. Consolida as Posturas da Cidade do Rio de Janeiro e dá outras providências. Rio de Janeiro, RJ: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 2008. Disponível em: <http://www.pcrj.rj.gov.br/web/seop/exibeconteudo?id=5811335>. Acesso em: 08 nov. 2021.

Programa Habitat procura desenvolver a qualidade de vida nas cidades. Disponível em: <<https://www.comciencia.br/dossies-1-72/reportagens/cidades/cid04.htm>>. Acesso em: 04 jan. 2022.

REALE, Miguel. Lições Preliminares do Direito. 27. ed. ajustada ao novo código civil. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 35, 105-116, 371-377.

RIBEIRO, Joaquim de Souza. O problema do contrato: as cláusulas contratuais gerais e o princípio da liberdade contratual. Coimbra: Almeida, 2003. In: MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito de Laje**. Vol. 1. Editora Processo, 2020, p. 104.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense 2021, p. 901-902, 1122.

RODAS, Sérgio. **Regularização do direito de laje reduziria influência de milícias.** Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2021-out-17/entrevista-claudia-franco-advogada-professora-ufrrj>>. Acesso em 08 nov. 2021.

SALET, Ingo, W. et al. **CURSO DE DIREITO CONSTITUCIONAL**. 10 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 131.

SARLET, Ingo Wolfgang. Dignidade da Pessoa Humana e Direitos Fundamentais na Constituição Federal de 1988, 2001. In: COMTE-SPONVILLE, André; DOS MODERNOS, A. Sabedoria. **O princípio fundamental da dignidade humana e sua concretização judicial**. Revista da EMERJ, v. 6, n. 23, 2003, p.3-4.

SARLET, Ingo Wolfgang. A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional. 13. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2018 . In: JOÃO, Catharine Black Lipp. **O direito de laje como medida jurídica de regularização o fundiária para promoção do direito à moradia**, p.3. adequada. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico| RBDU**, p. 35-50, 2019, p. 2

SARMENTO, Daniel. O mínimo existencial. **Revista de Direito da Cidade**, v. 8, n. 4, p. 164-1689, 2016, p. 3.

SCHREIBER, Anderson. **MANUAL DE DIREITO CIVIL: CONTEMPORÂNEO**. 4. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021, p. 364.

SILVA, Mônica Back Barbosa da. **O naturalismo em O cortiço de Aluísio Azevedo e Maggie de Stephen Crane**. 1981, p. 5.

Silva, PEREIRA, Caio Mário D. **Instituições de Direito Civil - Vol. IV - Direitos Reais**. 27ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, 73.

SILVEIRA, Maria Eliane Blaskesi; FIGUEIRA, Gabriel Blaskesi. **MORADIA DIGNA: O DIREITO REAL DE LAJE COMO INTERFACE DO EXERCÍCIO DO DIREITO À CIDADADE, COM FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL NA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**. Anais do Seminário Internacional em Direitos Humanos e Sociedade, v. 2, 2020, p. 11-12.

SOARES, Lucila. **As favelas e o escritor José Lins do Rego**. Disponível em: <<https://veja.abril.com.br/brasil/as-favelas-e-o-escritor-jose-lins-do-rego/>> Acesso em 20 jan. 2022.

STANICIA, Sergio Tuthill. **STF decidirá sobre assentamentos urbanos irregulares**. Disponível em: <<https://www.cartacapital.com.br/blogs/conjunturando/stf-decidira-sobre-assentamentos-urbanos-irregulares/>>. Acesso em 10 jan. 2022.

TARTUCE, Flávio. **A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade**. Pensar-Revista de Ciências Jurídicas, v. 23, n. 3, 2018, p. 2-3.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil - Direito das Coisas - Vol. 4**. 13. ed. Editora Forense, 2021, p. 599.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2017. p. 996.

TEPEDINO, Gustavo. **Fundamentos de Direito Civil - Vol. 5 - Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 364.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 4**. 21. ed. Grupo GEN, 2021, p. 22-37, 567-572.