



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

O DIREITO DE LAJE COMO UM INSTRUMENTO DA REGULAMENTAÇÃO DOS  
NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS E EFETIVAÇÃO DO DIREITO À MORADIA

Juliana Carepa Monteiro

Rio de Janeiro  
2019

JULIANA CAREPA MONTEIRO

O DIREITO DE LAJE COMO UM INSTRUMENTO DA REGULAMENTAÇÃO DOS  
NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS E EFETIVAÇÃO DO DIREITO À MORADIA

Artigo científico apresentado como exigência  
de conclusão de Curso de Pós-Graduação *Lato  
Sensu* da Escola da Magistratura do Estado do  
Rio de Janeiro. Professores Orientadores:  
Mônica C. F. Areal  
Néli L. C. Fetzner  
Nelson C. Tavares Junior

Rio de Janeiro  
2019

## O DIREITO DE LAJE COMO UM INSTRUMENTO DA REGULAMENTAÇÃO DOS NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS E EFETIVAÇÃO DO DIREITO À MORADIA

Juliana Carepa Monteiro

Graduada em Direito pela Pontifícia  
Universidade Católica do Rio de Janeiro.  
Advogada.

**Resumo** – As ocupações urbanas irregulares, especialmente, a forma de ocupação popularmente chamada de puxadinho antes de ser regulamentada criava abissais embaraços práticos ao direito à moradia, tais como: a ausência de registro imobiliário, de um endereço formal, impossibilidade de compra e venda, tributação e outros. Diante disso, discute-se as mudanças que a criação formal do direito de laje trouxe em relação à efetivação do direito à moradia do detentor da laje. Nesse contexto, constata-se que com o advento do direito de laje como um direito real autônomo e registrável, permitiu-se a proteção jurídica do direito do lajeário, podendo então usar, gozar e fruir do bem, assim como permitiu ao seu detentor solucionar suas problemáticas jurídicas diárias, conseguindo exercer o seu direito fundamental à moradia

**Palavras-chave** – Direito civil. Direito de Laje. Núcleos urbanos informais. Regulamentação direito à moradia

**Sumário** – Introdução. 1. A realidade jurídica das edificações antes de serem regulamentadas pelo direito de Laje e os problemas jurídicos que feriam o direito à moradia 2. As mudanças da realidade jurídica dos núcleos urbanos de edificações informais com o advento da Lei nº 13.465/17 3. A autonomia do lajeário sobre a “laje” como efetivação do direito fundamental à moradia. Conclusão. Referências.

### INTRODUÇÃO

O presente estudo aborda o tema do direito de Laje como um instrumento da regulamentação dos núcleos urbanos de edificações informais e efetivação do direito à moradia.

O Brasil tem uma problemática que perdura há séculos – as ocupações urbanas irregulares, especialmente, a forma de ocupação popularmente chamada de “puxadinho”.

A referida prática antes de ser regulamentada criava abissais embaraços práticos ao direito à moradia, tais como ausência de registro imobiliário, impossibilidade de compra e venda, tributação e outros.

Nesse contexto, com o advento da Lei nº 13.465/17, a laje, o famoso puxadinho, vem a ser um direito real autônomo, o que poderá solucionar esses problemas práticos que impediam

a regulamentação do direito à moradia, que faz parte da realidade cotidiana de muitos brasileiros.

O enfoque do estudo é a temática da formalização do direito de laje por escritura pública ou particular como modo de efetivar o direito fundamental à moradia, tendo em vista que a regularização da propriedade é muito importante para o ordenamento urbanístico da cidade e, conseqüentemente, visa conferir de alguma forma dignidade à situação de inúmeras famílias carentes que vivem alijadas de uma proteção específica do direito fundamental à moradia.

O primeiro capítulo do trabalho trata da realidade jurídica dos núcleos urbanos de edificações informais antes de serem regulamentados e os abissais problemas jurídicos que feriam direito fundamental à moradia.

Na seqüência, o segundo capítulo trata da mudança da realidade jurídica do dos núcleos urbanos de edificações informais com o advento da Lei nº 13.465/17 e reconhecimento da laje no rol dos direitos reais autônomos registrável, de modo a viabilizar a regulamentação de edificações informais com o fim de dar solução jurídica para problemáticas práticas do dia a dia do lajeário.

O terceiro capítulo, por sua vez, irá demonstra que com o direito de laje como um direito real autônomo, registrável com matrícula própria, pode dar para milhares de pessoas que se encontravam à margem da lei, a regularização das suas edificações, dando aos envolvidos segurança jurídica, contribuindo para pacificação social e a possibilidade de exercer plenamente o direito fundamental à moradia.

Enfim, demonstra-se que o direito de laje permite que seja exercido, em sua plenitude, o direito à moradia.

Quanto a metodologia da presente pesquisa, a qual busca validar o estudo a ser elaborado, consiste em uma pesquisa qualitativa, com a revisão de bibliográfica da doutrina sobre o instituto jurídico do direito real de laje, análise da legislação, especificamente do código civil e Lei nº 13.465/17, bem como análise de alguns julgados sobre a tese a ser sustentada.

O método utilizado para o referido estudo é o método hipotético-dedutivo, tendo em vista que a pesquisadora faz uma investigação científica e constrói uma possível resposta ou solução para uma problemática colocada no estudo.

## 1. A REALIDADE JURÍDICA DAS EDIFICAÇÕES INFORMAIS ANTES DE SEREM REGULAMENTADOS PELO DIREITO DE LAJE E OS PROBLEMAS JURÍDICOS QUE FERIAM DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA

As edificações irregulares, ou famosos “puxadinhos” são uma realidade urbanística no Brasil, especialmente nas favelas.

A construção de unidades de habitação no piso superior ou inferior de um imóvel já construído, seja para ampliar a família, seja para proporcionar o nova fonte de renda para o dono do imóvel é uma realidade social.

No entanto, as resoluções de conflitos em torno da laje, não tinham qualquer respaldo do direito positivo, gerando abissais problemas jurídicos, antes do advento da Lei n<sup>o</sup> 13.465/17<sup>1</sup>, que modificou o código civil para introduzir a laje no rol de direitos reais, a instituindo como direito real autônomo.

Antes do direito de laje, não havia regularização dessas milhares de edificações irregulares por todo o país, gerando aos envolvidos a impossibilidade de exercício do pleno direito fundamental à moradia (art. 6<sup>o</sup> CFRB), uma vez que não se tinha registro imobiliário do seu direito, e como consequência, não tinha a cobrança correta de tributos, não se podia ceder ou vender a laje, bem como em caso de dissolução de casamento não era possível a partilha da laje ou não era possível resolver problemas sucessórios relacionados aquela edificação.

Em outras palavras, todas as relações atreladas a situação da laje até o advento da Lei n<sup>o</sup> 13.465/17<sup>2</sup>, se encontravam sem solução jurídica, colocando os lajeiros à margem da lei e à margem das soluções jurídicas estatais, sem poder exercer o seu direito autônomo de moradia com suas consequências e de forma digna e plena<sup>3</sup>.

Nesse sentido, pode ser lembrado que em pesquisa de campo em uma favela realizada pelo sociólogo Boaventura de Sousa Santos<sup>4</sup>, nos anos 70, o Estado não podia ser chamado para resolver os conflitos jurídicos diários em favelas, local principal em que tem as

---

<sup>1</sup> BRASIL. *Lei n<sup>o</sup> 13.465*, de 11 de julho de 2017. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2017/lei/113465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/113465.htm)>. Acesso em: 08 jan. 2019

<sup>2</sup> idem.

<sup>3</sup> FARIAS, Christiano Chaves de. *Direito de Laje: do Puxadinho à Digna Moradia*. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Juspodvm, 2018.

<sup>4</sup> SANTOS, apud ibidem; p.13

edificações irregulares, e ele verificou a existência de várias instituições, que não as estatais, para resolução desses conflitos.

Isso porque a população não pensava em acionar o judiciário, pois não tinham os títulos legítimos de suas propriedades e o Estado seria uma espécie de inimigo potencial que os reprimiria<sup>5</sup>, já que os títulos de propriedade não eram válidos, a luz do direito oficial, uma vez que as ocupações e edificações irregulares das favelas eram oriundas de atos irregulares.

Sendo assim, a resolução de conflitos era feita pela Associação de moradores, e não era feita pelas instituições jurídicas, deixando essa população à margem do direito oficial.

Comparando a resolução de conflitos pelos moradores de favela por instituições extraoficiais, detectadas por Boaventura de Sousa Santos<sup>6</sup> na sua pesquisa de campo, do mesmo modo é possível afirmar que estava o lajeário antes da regulamentação do direito de laje, por estarem também à margem do direito oficial.

O lajeário encontrava-se em um limbo completo, pois não se tratava necessariamente de uma construção ilegal, mas também era considerada legal, pois a laje não era considerada como um direito real autônomo regulamentado, e o lajeário não podia resolver quaisquer conflitos diários relacionados a sua moradia, tais como problemas de falta de identificação de um endereço para receber contas à problemas sucessórios.

Além disso, o lajeiro não conseguia efetivamente exercer o seu direito à moradia digna, havia, pois um descompasso entre o direito legislado e o direito construído por milhares de cidadãos no Brasil nas milhares de lajes.

O direito de laje quando não regulado trazia insegurança jurídica para aquele que constitui a laje, já que não se encontrava solução jurídica para a sua situação.

Em que pese exista quem defenda que o direito de laje já estaria regulado pelo direito de superfície (art. 1.369 do CC), especificamente para estes, o direito de laje seria um direito de sobrelevação, direito real de superfície sobre superfície, ou superfície em segundo grau)<sup>7</sup>, o qual não se encontra regulado no código civil, porém essa não parece ser a melhor interpretação.

---

<sup>5</sup> Ibid., p. 14.

<sup>6</sup>Ibid., p.15

<sup>7</sup> SIEIRO, Rafael. *Relação entre o direito de laje e o direito de superfície*. Disponível em: <https://direitoimobiliarioatualizado.com/2017/12/07relacao-entre-direito-de-laje-e-direito-de-superficie/>>. Acesso em: 22 set. 2018

O direito de laje é aquele que se permite que se construa uma nova lâmina de propriedade criada por meio da cessão onerosa ou gratuita, da superfície, superior ou inferior de uma construção, seja sobre o solo ou sobre uma laje, por parte do proprietário<sup>8</sup>.

O legislador não colocou, por sua vez, o direito de laje como uma espécie do direito de superfície, mas sim como um direito real autônomo, conforme a previsão dos artigos 1.510-A e art. 1.225, XIII do Código Civil

Além disso, os institutos são distintos, o direito de laje é perene, é possível o registro da laje com matrícula própria, bem como há possibilidade de não subsunção ao regime do condomínio edilício, sendo, ainda, um direito real autônomo.

Sendo assim, constata-se que os detentores do direito de laje, antes da regulamentação, ainda estava no limbo jurídico e não já regulados como espécie de direito de superfície.

Por fim, o lajeário como antes estava à margem do direito oficial, e, embora a nova regulamentação não resolva toda a questão social atinente ao crescimento urbano desordenado, o qual é necessário não apenas de leis, mas políticas públicas, ao menos retirou do "limbo da invisibilidade" uma situação social tão comum nas cidades brasileiras<sup>9</sup>.

## 2. AS MUDANÇAS DA REALIDADE JURÍDICA DOS NÚCLEOS URBANOS DE EDIFICAÇÕES INFORMAIS COM ADVENTO DA LEI 13.465/17

A Lei nº 13.465/17<sup>10</sup>, conversão da Medida Provisória nº 759 de 22 de dezembro de 2016, inseriu no Código Civil uma nova espécie de direito real: a laje, art. 1.225, XIII, inserindo, ainda, o referido direito no art.1510-A e seguintes do código civil.

O advento da supracitada lei traz benefícios e procura solucionar os problemas cotidianos de muitos brasileiros, especialmente, da realidade jurídica dos núcleos urbanos de edificações informais, tendo em vista o reconhecimento da laje no rol dos direitos reais autônomo e registrável, de modo a viabilizar a regulamentação dessas edificações com o fim

---

<sup>8</sup> MAZZEI, Rodrigo. *Direito de superfície*. Salvador: Juspodivm, 2013, p.11

<sup>9</sup> STOLZE, Pablo. *Direito Real de Laje: A Medida Provisória sobre o puxadinho* Disponível em: < <https://www.lfg.com.br/conteudos/artigos/geradireito-real-de-laje-a-medida-provisoria-sobre-o-puxadinho>>. Acesso em: 22 set. 2018

<sup>10</sup> BRASIL. *Lei nº 13.465*, de 11 de julho de 2017. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2017/lei/113465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/113465.htm)>. Acesso em: 07 fev. 2019

de dar solução jurídica para problemáticas práticas do dia a dia do lajeário — aquele que adquire o direito de laje autônomo.

Nesse sentido, como a laje vem a ser um direito real autônomo, terá, portanto, a oponibilidade *erga omnes* e tem como características: exclusividade, perpetuidade, elasticidade e sequela. Além disso, os direitos reais, diferente dos obrigacionais, são taxativos, uma vez que apenas são reconhecidos por força de lei<sup>11</sup>.

As características do direito real acima descritas, permitem que o lajeário, antes em um limbo jurídico, possa agora se valer do direito oficial e tenha um direito que pode ser oposto contra todos, *erga omnes*, e como regra geral, pertencente a uma pessoa exclusivamente, podendo impedir o domínio de terceiros e, como regra geral também, esse direito não tem duração, perpétuo, podendo inclusive passar para os herdeiros por meio do direito das sucessões.

Outrossim, pode, ainda, o direito de laje ser destendido ou contraído no seu exercício, ou seja, ter a elasticidade, bem como ter a sequela, sendo uma das características mais importante do direito do lajeário, pois prevê a possibilidade do titular do direito perserguí-lo e reivindicá-lo, em poder de quem quer que esteja.

Em outras palavras, poderá o titular do direito de laje ter a proteção jurídica do seu direito, oponível a todos, assim como, por se tratar de direito real, poderá, adquirí-lo ordinariamente, por negócios jurídicos, entre vivos ou causa mortis; por usucapião, se cumpridos os requisitos exigíveis na lei para tal, sendo este, inclusive, o entendimento firmado na VIII Jornada de direito Civil, no enunciado 627. A propósito, o Tribunal de Justiça de Pernambuco<sup>12</sup> já reconheceu o direito de laje por usucapião.

Além disso, pode o direito de laje ser também adquirido por meio de união estável ou casamento, se o regime for da comunhão universal; por transmissão hereditária automática, por meio da regra da Saisine (art. 1.790 CC)<sup>13</sup>; por sentença judicial, como exemplo a partilha judicial de divórcio; por desapropriação, nesse caso para o poder público expropriante<sup>14</sup>, e demais formas de aquisições de direitos reais que estejam previstas em lei e não incompatíveis com o direito de laje.

---

<sup>11</sup> FARIAS.op.cit., p. 103

<sup>12</sup> BRASIL. Tribunal de Justiça de Pernambuco. *Acórdão nº 0071376-44.2013.8.17.0001* Relator: Rafael Menezes. Disponível em: <<https://srv01.tjpe.jus.br/consultaprocessualunificada/DJ>>. Acesso em: 14 abr. 2019

<sup>13</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*. 3 ed. v.7. Salvador: Juspdvdm, 2017, p.129

<sup>14</sup> FARIAS, op. cit., p.109

A seu turno, outra mudança que a Lei nº 13.465/2017 trouxe, foi a inclusão do parágrafo 9º no art. 176, da lei de Registros Públicos, Lei nº 6.015/73<sup>15</sup>, que previu a instituição do direito real de laje, por meio de uma matrícula própria<sup>16</sup> no registro, e portanto, cria uma unidade imobiliária autônoma que irá permitir que o de lajeário tenha o seu registro no RGI, independente daquele aplicável à propriedade do solo ou de sua fração ideal<sup>17</sup>.

A autonomia entre a laje e a construção base não deverá implicar em incremento de tributação para o edifício principal, já que esse novo imóvel, “laje”, estará submetido a contribuições e tributos próprios, bem como a cada lajeário é atribuída a possibilidade de construir novo direito de laje, acima ou abaixo, da que lhe caiba (art. 1.510-A, §6º CC).

Nesse contexto, vale frisar que o direito de laje não pode ser confundido com condomínio edilício, e da leitura do parágrafo 4º do art. 1.510-A, do código civil, percebe-se que não há no direito de laje o direito traçado sobre áreas comuns, como quintal, por exemplo<sup>18</sup>.

No condomínio, por sua vez, é essencial que se tenha a vinculação da unidade autônoma com uma fração do solo onde está edificado o condomínio, o direito de laje é um processo mais simples, não existindo áreas comuns, ou frações ideais. Entretanto, conforme prevê o art. 1510-C, § 1º, do Código Civil, no direito de laje há previsão de áreas que servem a todo edifício, como exemplo pilastras, instalações de água, esgoto e todas as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício. Os custos dessas áreas devem ser partilhados entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato (art. 1.510-C, do CC).

Como já dito acima, a Lei nº 13.465/2017 modificou a lei de registros públicos e trouxe a previsão de registro para o direito de laje. O referido registro deverá ter a descrição completa do imóvel e qualificação dos sujeitos que fazem parte do direito, bem como é por meio desse registro, o ato que constitui ou transfere o direito real sobre bens imóveis.

Sendo assim, o registro irá regularizar a propriedade de quem adquiriu a laje, como um direito real autônomo, (art. 1510-A, CC e art. 179, § 9º, lei 6.015/73) e permitirá o lajeário

---

<sup>15</sup>BRASIL. Lei nº 6.015/73, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm)>. Acesso em: 06 fev. 2019

<sup>16</sup> matrícula constitui o documento físico onde são registrados todos os direito reais imobiliários ou averbados atos de modificação desses direitos. A lei de registros públicos consagra o principio da unitariedade matricial, significa dizer, cada imóvel será objeto de uma matrícula e cada imóvel descreverá apenas um imóvel. O referido Principio está previsto no art. 176, parágrafo 1º da lei de registro público.”

<sup>17</sup> ROSELNVALD, Nelson. *O direito real de laje como nova manifestação de propriedade*. Disponível em: ><https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2017/09/14/O-direito-real-de-laje-como-nova-manifestação-de-propriedade> >Acesso em: 22 mar. .2019

<sup>18</sup>FARIAS, op.cit., p.192.

usar, gozar e dispor do bem (art. 1.510,§ 3º ,CC), o que será muito importante para o ordenamento urbanístico da cidade e, especialmente, para o lajeário que estava a margem da proteção jurídica oficial, assim como, será fundamental para a economia.

A titulação das habitações informais permitirá colocar ativos na economia, passíveis de serem utilizados no mercado e no acesso ao crédito imobiliário, uma vez que as propriedades podem também ser usadas como garantias e partir do momento em que os moradores tiverem os documentos em mãos, e o imóvel poderá, inclusive, ser valorizado<sup>19</sup>.

Nesse contexto, entretanto, entende-se que o direito de laje, o registro precisamente, veio para regularizar as construções dos núcleos urbanos informais de baixa renda, e possibilitar o movimento da economia destas pessoas e não ser um direito que sirva à grandes incorporadoras imobiliárias, ou para aqueles que querem fugir das regras do condomínio edilício, art. 1331 e seguintes, do Código Civil, tampouco para o parcelamento do solo urbano, previsto na Lei nº6.766/79.

Na mesma linha é o entendimento de Francisco Eduardo Loureiro<sup>20</sup>, que afirma ter o direito de laje uma função de regularizar situações de fato, voltadas para população de baixa renda, que levantou construções sobre construções de titularidades distintas e não pode ou não deve o instituto ser usado por empreendedores imobiliários, como forma de fugir das regras do condomínio edilício.

Dessa forma, a aquisição e o devido registro do direito de laje contribuirá para inserção dos bairros informais e nos sistemas formais de proteção ao direito, e permitirá aqueles que estavam a margem do direito legislado, possam solucionar seus conflitos diários relacionados a sua moradia, de problemas de falta de identificação de um endereço para receber contas à problemas sucessórios.

Além disso, poderão promover a defesa do seu bem, agora também por meio de ações petítórias, resolver os conflitos de partilha de herança, divórcio, a possibilidade de regularizar a tributação do imóvel e, por último, mas não menos importante, poderão identificar o próprio endereço, com o registro e matrícula própria.

Dessa forma, com as mudanças trazidas pela Lei nº13.465/17, o direito de laje colabora para a concretização do direito à moradia, previsto no art. 6º da Constituição, e poderão

---

<sup>19</sup> ARAÚJO, Bruno. *A Lei nº 13.465/17 e o Direito de Laje*. Disponível em: ><http://creci-rj.gov.br/a-lei-13-46517-e-o-direito-de-laje/><. Acesso em: 23. mar. 2019

<sup>20</sup> LOUREIRO apud FARIAS op.cit., p.192

os moradores dos núcleos informais, com respaldo jurídico, sentirem com relações de pertencimento à cidade e a sociedade.

### 3. A AUTONOMIA DO LAJEÁRIO SOBRE A “LAJE” COMO EFETIVAÇÃO DO DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA

A constituição de 1988<sup>21</sup> consagra de forma expressa um amplo catálogo de direitos sociais. Os referidos direitos estão consagrados em duas partes distintas da Constituição de 1988, no capítulo II “Dos Direitos Sociais” e no título VIII, referente a “ordem social”.

Os direitos sociais, que dentre eles está o direito à moradia, estão consubstanciados no art. 6º CRFB, como normas principiológicas a serem cumpridas na maior medida do possível de acordo com as circunstâncias fáticas e jurídicas existentes<sup>22</sup>.

Todavia, segundo Gilmar Mendes<sup>23</sup>, os direitos sociais foram acolhidos na constituição como autênticos direitos fundamentais e sempre devem ser cumpridos.

Nesse sentido é essencial, portanto, que se analise os direitos sociais, como não apenas uma consagração formal da constituição, já que são fundamentais, mas sim como forma de promover a proteção a dignidade humana para que as pessoas tenham condições dignas de existência.

O direito a moradia é social e fundamental, portanto, e está presente nos tratados internacionais de direitos humanos<sup>24</sup>, especificamente, no art. 11 do Pacto Internacional de Direitos Civis e Políticos da ONU, o qual foi ratificado e incorporado pelo Brasil pelo Decreto nº 591/92<sup>25</sup>.

Sendo assim, fica evidente que a efetivação do direito à moradia é muito importante para promoção dos direitos humanos dos indivíduos, uma vez que presente nos principais diplomas internacionais de proteção aos direitos humanos.

---

<sup>21</sup> BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm)>. Acesso em: 6 set. 2018.

<sup>22</sup> NOVELINO, Marcelo. *Curso de direito Constitucional*. 11 ed. rev., ampl.e atual.-Salvador: Juspodvm, 2016, p.46

<sup>23</sup>MENDES, Gilmar Ferreira. *Curso de direito Constitucional*. 8 ed. e atual. São Paulo: Saraiva, 2013, p.128

<sup>24</sup>Especialmente no artigo V da Convenção Internacional sobre a Eliminação de Todas as Formas de Discriminação Racial (1965), o artigo 14.2 (h) da Convenção sobre a Eliminação de todas as Formas de Discriminação contra a Mulher (1979) , o artigo 21, item 1 e 3 da Convenção sobre os Direitos da Criança (1989)

<sup>25</sup> BRASIL. *Decreto n 591 de 6 de julho de 1992*. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1990-1994/d0591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm) >. Acesso em: 5 set. 2018.

Frisa-se, portanto, que os direitos humanos são essenciais, principalmente, para aqueles de baixa renda, local onde tem construções de milhares de edificações irregulares.

Nesse contexto tem a importância do surgimento do direito de laje, pois antes não havia regularização dessas milhares de edificações irregulares por todo o país e não se tinha registro imobiliário do seu respectivo direito e o títulos imobiliários não eram tidos como válidos.

O advento do direito de laje como um direito real autônomo registrável, como já dito, traz a uma matrícula própria da laje, com possibilidade da cobrança correta de tributos, cessão e venda da laje, resolução dos problemas de dissolução de casamento e a partilha da laje, de problemas sucessórios, bem como a possibilidade do lajeário ter um endereço, uma identificação formal daquele morador.

A não identificação do morador, inclusive, com a falta de um endereço, de um referencial espacial, remete a ideia de invisibilidade jurídica, o que o impossibilita contar com o Estado para pacificar seus conflitos, e fere, ainda, a própria dignidade humana, pois quem está na invisibilidade jurídica não seria detentor de quaisquer direitos. Logo, fere os direitos humanos desse morador.

Nesse contexto Cristiano Chaves<sup>26</sup> afirma que o direito de laje assegurou a dignidade humana na perspectiva do direito de moradia, art.6º CRFB, e fez surgir, justamente, a possibilidade do referencial espacial do lajeário, o que assevera a fundamentalidade do direito de laje.

O direito à moradia, que pode ser efetivado pelo direito de laje, engloba a garantia de uma moradia digna, capaz de preservar a intimidade e privacidade das pessoas, e, embora não necessite da prerrogativa de ser proprietário do imóvel, a partir do momento que se há o registro do direito de laje, nasce a inviolabilidade do direito de propriedade, art. 5º, XXII da CRFB, que é também um direito constitucional fundamental.

Segundo Nelson Rosenvald<sup>27</sup> é possível, inclusive, o reconhecimento da propriedade como direito humano e se prende à função de proteção pessoal seu titular, pois há uma função individual da propriedade que consiste na garantia da autonomia privada do ser humano no desenvolvimento de sua personalidade, pois os direitos reais são outorgados a uma pessoa para a realização pessoal da posição de vantagem que exerce sobre a coisa.

Além do direito patrimonial da propriedade, pode ser reconhecida a perspectiva existencial do direito a propriedade, pois conforme o art. 17 da Declaração Universal de

---

<sup>26</sup> FARIAS, op.cit., p. 74.

<sup>27</sup> Ibid., p. 71

Direitos humanos<sup>28</sup> é reconhecido que todo o indivíduo tem direito a propriedade só ou em sociedade com outros e não pode ser arbitrariamente privado de sua propriedade.

Sendo assim, com o direito de “laje” surge o direito de fundamental da propriedade, bem como um direito humano, na possibilidade de permitir autonomia do lajeário sobre a coisa e de não ser arbitrariamente privado dela.

Portanto, o proprietário do direito de laje terá um direito de proteção de um patrimônio, que é um direito fundamental da Constituição de 1988, e da moradia, que é direito social fundamental, como expressão da dignidade humana, uma vez que terá a possibilidade de sair de um limbo jurídico, de invisibilidade jurídica, para ter a proteção estatal dos seus conflitos diários.

Isso porque com o direito real de laje, o lajeário, terá um direito que pode ser oposto contra todos, *erga omnes*, que pode se impedir o domínio de terceiros, podendo ser perpétuo, passar para os herdeiros, por meio do direito das sucessões.

Além disso, porderá ter o lajeário uma identificação espacial da laje, com um endereço e terá a possibilidade do lajeário se sentir como pertencente à cidade e a sociedade.

O lajeário conseguirá, portanto, efetivamente exercer o seu direito fundamental à moradia digna, pois não mais existirá o descompasso entre o direito legislado e o direito construído por milhares de cidadãos no Brasil nas milhares de lajes.

## CONCLUSÃO

O presente estudo constatou que o Brasil tem uma problemática que perdura há séculos – as ocupações urbanas irregulares, especialmente, a forma de ocupação popularmente chamada de puxadinho. A referida prática antes de ser regulamentada criava abissais embaraços práticos ao direito à moradia, tais como ausência de registro imobiliário, impossibilidade de compra e venda, tributação e outros.

Nesse contexto, conforme as reflexões fundamentadas que se desenvolveram no decorrer da pesquisa, constatou-se que o Estado não podia ser chamado para resolver os conflitos jurídicos diários em favelas, local principal em que tem as edificações irregulares, uma vez que a população não pensava em acionar o judiciário, pois não tinham os títulos legítimos de suas propriedades e o Estado seria uma espécie de inimigo potencial, deixando

---

<sup>28</sup> BRASIL. *Decreto nº 19.841/45*, de 22 de outubro de 1945. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1930-1949/D19841.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D19841.htm)>. Acesso em: 15 mar. 2018.

para instituições não oficiais, como Associação de moradores solucionar os conflitos.

Em outras palavras, o lajeário estava à margem do direito oficial, encontrava-se em um limbo completo, pois não se tratava necessariamente de uma construção ilegal, mas também era considerada legal, pois a laje não era considerada como um direito real autônomo regulamentado.

Com o advento da Lei nº 13.465/17, conforme esta pesquisa constatou, a laje vem a ser um direito real autônomo e registrável e terá, portanto, a oponibilidade *erga omnes*, possibilitando a proteção jurídica do seu direito contra todos, podendo gozar, usar, fruir e dispor do seu bem.

Outrossim, o registro da laje será feito como unidade imobiliária autônoma no RGI, conforme o entendimento a que se chegou esse pesquisador é que isto possibilita colocar ativos na economia, por meio da compra e venda da “laje” no mercado e de aquisição de crédito imobiliário, bem como surge a possibilidade do lajeário ter um endereço, uma identificação formal de morador.

Além disso, o direito de laje possibilitou a cobrança correta de tributos, resolução dos problemas de dissolução de casamento, a partilha da laje, problemas sucessórios, bem como possibilitou inserção dos bairros informais nos sistemas formais de proteção ao direito, permitindo aqueles que estavam a margem do direito legislado, poderem solucionar seus conflitos diários pelas instituições jurídicas oficiais.

Dessa forma, o direito de laje assegurou a dignidade humana na perspectiva do direito de moradia, art.6º CRFB, e fez surgir, justamente, a possibilidade do referencial espacial do lajeário, o que assevera a fundamentalidade do direito de laje.

Por outro lado, frise-se que a regulamentação da laje não resolve toda a questão social atinente ao crescimento urbano desordenado, o qual é necessário não apenas de leis, mas políticas públicas. Todavia, com o seu surgimento já retira-se de um "limbo da invisibilidade" uma situação social tão comum nas cidades brasileiras.

Sendo assim, com o direito de laje, o lajeário poderá se sentir como pertencente à cidade e a sociedade e conseguirá, efetivamente, exercer o seu direito fundamental à moradia digna, pois não mais existirá o descompasso entre o direito legislado e o direito construído por milhares de cidadãos.

## REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Bruno. *A Lei 13.465/17 e o Direito de Laje Disponível em:* <<http://creci-rj.gov.br/a-lei-13-46517-e-o-direito-de-laje/>> Acesso em: 23 mar. 2019.

BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 7 ago. 2018.

\_\_\_\_\_. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1990-1994/d0591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm)>. Acesso em: 6 set. 2018.

\_\_\_\_\_. Decreto nº 19.841, de 22 de outubro de 1945. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1930-1949/D19841.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D19841.htm)>. Acesso em: 15 mar. 2018.

\_\_\_\_\_. *Decreto nº 591 de 6 de julho de 1992*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/1990-1994/d0591.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm)>. Acesso em: 5 set. 2018.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 6.015/73*, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm)>. Acesso em: 06 fev. 2019.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 13.465*, de 11 de julho de 2017. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm)>. Acesso em: 08 jan. 2019.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça de Pernambuco- *Acórdão nº 0071376-44.2013.8.17.0001* relator: Rafael Menezes. Disponível em: <<https://srv01.tjpe.jus.br/consultaprocessualunificada/DJ>>. Acesso em: 14 abr. 2018.

FARIAS, Christiano Chaves de. *Direito de Laje: do Puxadinho à Digna Moradia*. 2. ed. rev. e atual. São Paulo: Juspodvm, 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: Sucessões*. 3 ed. v.7. Salvador: Juspodvm, 2017.

MAZZEI, Rodrigo. *Direito de superfície*. Salvador: Juspodvm, 2013.

MENDES, Gilmar Ferreira. *Curso de direito Constitucional*. 8 ed. e atual. São Paulo: Saraiva, 2013.

MPPR. *Habitação e urbanismo*. Disponível em: <<http://www.urbanismo.mppr.mp.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo>>. Acesso em: 13 abr. 2019.

NOVELINO, Marcelo. *Curso de direito Constitucional*. 11 ed. rev., ampl. e atual.-Salvador: Juspodvm, 2016.

OLIVEIRA, C. E. E. de. *Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica*. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto

para Discussão nº 238). Disponível em: < [www.senado.leg.br/estudos](http://www.senado.leg.br/estudos)>. Acesso em: 20 ago. 2018.

ROSELNVALD, Nelson. *O direito real de laje como nova manifestação de propriedade*. Disponível em: < <https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2017/09/14/O-direito-real-de-laje-como-nova-manifestação-de-propriedade> >. Acesso em: 22 mar. 2019.

SANTOS, Boaventura. *Sociologia jurídica Crítica: para um nuevo sentido comum em el derecho*. Madrid: Trota/Isla, 2009.

SIEIRO, Rafael. *Relação entre o direito de laje e o direito de superfície*. Disponível em <https://direitoimobiliarioatualizado.com/2017/12/07/relacao-entre-direito-de-laje-e-direito-de-superficie/> >. Acesso em: 22 set. 2018.

STOLZE, Pablo. *Direito de laje: primeiras impressões*. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/417476632/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes>>. Acesso em: 21 ago.2018.