



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

ANÁLISE DO DIREITO REAL DE LAJE E SUA EFICÁCIA NO CRESCIMENTO
URBANO DESORDENADO DAS CIDADES BRASILEIRAS

Monique Barbosa de Lemos

Rio de Janeiro
2019

MONIQUE BARBOSA DE LEMOS

ANÁLISE DO DIREITO REAL DE LAJE E SUA EFICÁCIA NO CRESCIMENTO
URBANO DESORDENADO DAS CIDADES BRASILEIRAS

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

ANÁLISE DO DIREITO REAL DE LAJE E SUA EFICÁCIA NO CRESCIMENTO URBANO DESORDENADO DAS CIDADES BRASILEIRAS

Monique Barbosa de Lemos

Graduada pela Faculdade Presbiteriana Mackenzie Rio. Advogada. Pós-graduanda em Direito Público e Privado pela Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro.

Resumo – O Direito Real de Laje foi consagrado na Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, que dispôs, em suma, acerca da regularização fundiária e urbana. Tal medida alterou o artigo 1.225 do Código Civil e incluiu os artigos 1.510-A ao 1.510-E ao referido diploma legal. Em 2017, o legislador converteu a medida provisória na Lei nº 13.465/2017 e positivou mais um direito real, com o intuito de regularizar as construções desordenadas que surgem diante do anseio por moradia digna, conferindo segurança jurídica aos indivíduos titulares da laje. Diante do exposto, o objetivo do trabalho é discutir a natureza jurídica do direito real de laje, bem como a sua eficácia como instrumento garantidor do direito constitucional à moradia digna e, se a positivação de tal direito configura uma solução para amenizar o crescimento urbano desordenado das cidades brasileiras.

Palavras-chave – Direito Civil. Direito Real de Laje. Lei nº 13.465/2017. Regularização Fundiária.

Sumário – Introdução. 1. Direito Real de Laje: o surgimento de um direito autônomo ou um desdobramento do direito de superfície? 2. A positivação do direito real de laje e sua eficácia como um instrumento garantidor do direito constitucional à moradia digna. 3. Positivação do direito real de laje: uma solução para amenizar o crescimento urbano desordenado das cidades brasileiras? Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

A presente pesquisa científica analisa o Direito Real de Laje e o crescimento urbano desordenado das cidades brasileiras. Objetiva-se demonstrar que a positivação desse direito real traduz relevante avanço, no sentido de regularizar as construções desordenadas que surgem diante do anseio por moradia digna.

Contudo, embora o Direito Real de Laje tenha sido reconhecido e positivado, por meio da Lei nº 13.465/2017, é necessário discutir se esse direito configura um instrumento capaz de produzir efeitos que amenizem o crescimento desordenado urbano, que assegurem o acesso e o exercício do direito constitucional e fundamental à moradia, bem como se tal novidade legislativa se adequa ao contexto social brasileiro.

A temática apresentada representa uma questão social extremamente relevante, diante da delicada e atual problemática habitacional das cidades brasileiras, que estão abarrotadas de

construções irregulares em razão da ausência de mecanismos e políticas públicas que garantam o acesso à moradia digna.

Desse modo, para melhor compreensão do tema, busca-se apresentar o Direito Real de Laje e as normas que o regulamentam, bem como os motivos ensejadores da sua implementação, por meio de uma abordagem crítica e argumentativa acerca da sua eficácia e do problemático contexto habitacional brasileiro.

Assim, inicia-se o primeiro capítulo da pesquisa apresentando a discussão quanto à natureza jurídica do Direito Real de Laje, bem como os principais argumentos acerca da divergência quanto à sua constituição como direito real sobre coisa própria ou direito real sobre coisa alheia.

Posteriormente, o segundo capítulo analisa se o Direito Real de Laje, por si só, é capaz de produzir efeitos que garantam o direito constitucional e fundamental à moradia digna, previsto no artigo 6º da Constituição Federal, bem como discute a eficácia social desse direito nas cidades brasileiras.

Por derradeiro, o terceiro capítulo verifica se a positivação e regularização do Direito Real de Laje, é suficientemente capaz de solucionar a problemática do crescimento urbano desordenado das cidades brasileiras.

A pesquisa conterà um conjunto de proposições hipotéticas, que serão comprovadas ou rejeitadas, por intermédio do método hipotético-dedutivo, de forma argumentativa. Tal processo resultará nas conclusões acerca do objeto desse estudo.

Para tanto, o objeto desta pesquisa jurídica será abordado de forma qualitativa, empregando a bibliografia existente acerca da temática do estudo para, por meio de uma abordagem crítica e argumentativa, corroborar a tese apresentada e sustentada.

1. DIREITO REAL DE LAJE: O SURGIMENTO DE UM DIREITO AUTÔNOMO OU O DESDOBRAMENTO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Diante da realidade habitacional e urbanística das cidades brasileiras, nas quais é muito comum o aglomerado de construções verticais ou o denominado “puxadinho”, que se constitui por meio de acréscimos superiores ou inferiores realizados em construções já edificadas, surgiu a necessidade de regularização de tal fenômeno, com o objetivo de atribuir segurança jurídica e viabilizar a implementação do direito constitucional à moradia.

Nesse sentido, em dezembro de 2016 foi publicada a Medida Provisória nº 759, convertida na Lei nº 13.465/2017¹, que dispõe acerca da regularização fundiária urbana e rural. A referida legislação instituiu o Direito Real de Laje, acrescentando o inciso XIII ao rol dos direitos reais previsto no artigo 1.225 do Código Civil.²

O Direito Real de Laje confere segurança jurídica à inúmeras famílias habitantes de um imóvel – laje, construído em superfície superior ou inferior à uma construção-base já existente, à medida em que estabelece a laje como uma unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, nos termos do artigo 1.510-A do atual Código Civil.³

Inicialmente, é relevante esclarecer que, como afirma Cristiano Chaves de Farias⁴ “dúvida inexistente, pois, a respeito da natureza real do direito de laje, afastado, peremptoriamente, das situações obrigacionais e ostentando as características inerentes aos direitos reais.”

Assim, a Lei nº 13.465/2017, ao inserir o Direito Real de Laje no rol dos direitos reais previsto no artigo 1.225 do Código Civil, não suscita dúvida acerca da natureza real desse direito. Todavia, a divergência, ainda no âmbito da natureza jurídica, encontra-se em discutir se o Direito de Laje constitui direito real sobre coisa própria ou direito real sobre coisa alheia.

Tal discussão compreende extrema relevância prática, haja vista que seus efeitos reverberam na realidade social das cidades brasileiras e englobam o direito fundamental e constitucional à moradia digna.

Para os que se filiam ao entendimento, segundo o qual o Direito Real de Laje constitui um direito sobre coisa alheia, este seria um desdobramento do direito real de superfície, previsto no artigos 1.225, II e 1.369 do Código Civil⁵, sobre o qual leciona Flávio Tartuce.⁶

A superfície é o instituto real pelo qual o proprietário concede a outrem, por tempo determinado ou indeterminado, gratuita ou onerosamente, o direito de construir ou plantar em seu terreno. Tal direito real de gozo ou fruição recai sobre bens imóveis, mediante escritura pública, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.369 do CC).

¹BRASIL. *Lei nº 13.465/2017*, de 11 de julho de 2017. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em: 28 ago. 2018.

² Idem. *Código Civil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 21 set. 2018.

³ Ibid.

⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. *Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia*. Bahia: JusPodivm, 2018, p. 55.

⁵ Artigo 1.369, *caput*: “O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.” BRASIL, op. cit., nota 2.

⁶ TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil: volume único*. 6. ed. rev. e atual. e ampl. São Paulo: Método, 2016. p. 1100.

Com base no posicionamento mencionado acima, o Direito Real de Laje é um desdobramento do direito real sobre coisa alheia, de uso ou fruição, em razão da possibilidade de sobrelevação, ou seja, de construção acima de uma edificação base já existente.

Sob esse prisma, o Direito de Laje seria limitado e acessório, em razão da subordinação ao direito de propriedade do proprietário da construção-base, sendo a laje um desdobramento do direito de superfície, somente.

Aliado à essa afirmação, está a exigência de autorização expressa do titular da construção-base, na hipótese em que o titular da laje queira ceder a superfície de sua construção para instituição de um sucessivo direito real de laje, o que reforçaria o seu caráter acessório e limitado.⁷

Nessa perspectiva, conclui Cristiano Chaves de Farias:⁸

Pelo fio do exposto, considerável parcela da doutrina brasileira vem reconhecendo na laje uma variação do direito de superfície, enquadrado como um direito real sobre coisa alheia, pertencente ao rol dos direitos reais de uso e fruição – de natureza limitada.

Contudo, entende-se que reconhecer o Direito de Laje como um direito sobre coisa alheia acarreta um afastamento do intuito legislativo e da realidade social e urbanística brasileira, diante da existência de interesses independentes dos titulares desse direito – lajeários.

Desse modo, verifica-se que o Direito de Laje constitui um direito real sobre coisa própria, autônomo e independente do direito de propriedade conferido ao proprietário da edificação base já existente.

O artigo 1.510-A, parágrafo 3º do Código Civil⁹, dispõe que a laje é uma unidade autônoma que terá matrícula própria, ou seja, a laje terá um registro no cartório de registro imobiliário, dissociado da matrícula do imóvel original. Imprescindível destacar que cada matrícula deve corresponder a um imóvel, conforme esclarece Cristiano Chaves de Farias:¹⁰

⁷ Artigo 1.510-A, § 6º : “O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.” BRASIL, op. cit., nota 2.

⁸ FARIAS, op. cit., p. 62.

⁹ Artigo 1.510-A, § 3º: “Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.” BRASIL, op. cit., nota 2.

¹⁰ FARIAS, op. cit., p. 64.

[...]Seguindo a exata compreensão do fôlio real, cada matrícula imobiliária há de corresponder a um imóvel e cada imóvel ocupa uma matrícula. Entender que a laje não se trataria de novo imóvel, caracterizador de um novo direito, seria reconhecer uma quebra no fôlio real, fazendo com que um único imóvel ocupasse duas diferentes e distintas matrículas – o que não é permitido pelo sistema legal.[...]

Ademais, o artigo supracitado ao estabelecer que o titular da laje poderá dela usar, gozar e dispor, permite o entendimento de que não há limitação ou subordinação desse direito ao titular do direito de propriedade da construção original. Outrossim, cabe ressaltar que o direito de superfície é temporário, constituído por tempo determinado, diferentemente do direito de laje.

Posto isso, percebe-se que ao instituir o Direito Real de Laje o legislador pretendeu conferir-lhe autonomia, independência e funcionalidade, de modo a compatibilizá-lo com a realidade habitacional brasileira e conceder segurança jurídica ao titular da laje. Assim, não há como concebê-lo como direito real sobre coisa alheia, sob pena de afrontar a própria legislação.

2. A POSITIVAÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE E SUA EFICÁCIA COMO UM INSTRUMENTO GARANTIDOR DO DIREITO CONSTITUCIONAL À MORADIA DIGNA

A laje ou o denominado “puxadinho” retrata a efetivação informal do direito constitucional à moradia, previsto no artigo 6º da Constituição Federal.¹¹ A falta de estrutura e de políticas públicas, diante da explosão demográfica, fizeram surgir nas comunidades de baixa renda diversas construções verticalizadas e irregulares, acima de uma construção-base, em razão do anseio por moradia digna.

Diante dessa realidade habitacional das cidades brasileiras, a Lei nº 13.465/2017¹², ao inserir o Direito de Laje no rol dos direitos reais previsto no artigo 1.225 do Código Civil¹³, positivou tal direito com o intuito de regularizar as construções informais e implementar o direito à moradia.

¹¹ Artigo 6º: “São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.” BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm>. Acesso em: 28 ago. 2018.

¹² Idem, op. cit., nota 1.

¹³ Artigo 1.225, inciso XII: “São direitos reais: (...) XII – a laje.” Idem, op. cit., nota 2.

Ocorre que, a positivação do direito real de laje pode não ser suficiente para garantir a implementação do direito constitucional à moradia digna, e a sua eficácia social nas cidades brasileiras.

Nesse sentido, merece destaque o esclarecimento do Desembargador Marco Aurélio Bezerra de Mello:¹⁴

O direito real de laje na forma como veio positivado pela lei 13.465/2017 (art. 1510-A e segs, CC) pode não atingir com a eficiência esperada os fins da demanda por regularização fundiária das habitações construídas sobre imóveis alheios nos assentamentos humanos informais, denominados popularmente como favela, palavra que está ligada aos homens que serviram ao exército brasileiro para dizimar os seguidores de Antonio Conselheiro na Guerra de Canudos e que recebem como prêmio a possibilidade de construir suas moradias no morro da Providência, no Rio de Janeiro.

O artigo 1.510-A¹⁵ do Código Civil, estabelece que o proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção para o titular da laje.

Outrossim, o parágrafo terceiro do referido artigo¹⁶ dispõe que, os titulares da laje poderão usar, gozar e dispor de uma unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria.

Contudo, em que a pese a lei objective regularizar as construções desordenadas e irregulares existentes nas cidades brasileiras, principalmente nos grandes centros urbanos, não houve a observância ao contexto social no qual se insere a laje. Assim, surge o seguinte questionamento: o direito real de laje foi positivado para regularizar as construções verticalizadas nas comunidades de baixa renda, ou para regularizar a cidade formal?

Embora, muito se propague que o direito real de laje surgiu para efetivar o direito à moradia e a função social da propriedade para os indivíduos titulares da posse de “puxadinhos” nas comunidades de baixa renda, fato é que tal norma pode não ter aplicabilidade social.

Conquanto o artigo supracitado estabeleça a possibilidade da construção e regularização da laje, há a previsão de que a cessão da superfície superior ou inferior seja realizada pelo proprietário da construção-base.

¹⁴ MELLO, Marco Aurélio Bezerra de. *Direito à posse da laje*. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2017/10/26/direito-posse-da-laje/>> Acesso em: 27 mar. 2019.

¹⁵ Artigo 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.” BRASIL, op. cit., nota 2.

¹⁶ Idem, op. cit., nota 9.

Ocorre que, nas comunidades de baixa renda, onde os “puxadinhos” são mais presentes, é muito comum que o titular da construção-base não possua a regularização do seu imóvel, isto é, não tenha a propriedade consolidada no Cartório de Registro de Imóveis.

Desse modo, o referido dispositivo legal não é compatível com a realidade social das favelas dos grandes centros urbanos das cidades brasileiras. Nas palavras do Desembargador Marco Aurélio Bezerra de Mello:¹⁷

Essa frustração pode se verificar porque o denominado direito de laje surge de modo informal, em tais comunidades, a partir de ocupações irregulares que não possuem assento registral imobiliário, afastando-se da premissa trazida pelo artigo 1.510-A, do Código Civil. O citado dispositivo legal prevê que o direito real de laje se assentará a partir da existência de propriedade formal da construção-base, fato que, repise-se, não ocorre na realidade das favelas.

No mesmo sentido, esclarece Sílvio Venosa:¹⁸

Nessa disposição excêntrica nosso legislador terceiro-mundista confessa-se como tal bem como se dá por vencido em resolver a problemática habitacional brasileira, para constuir uma modalidade de direito real que mais trará problemas que soluções. Raramente far-se-á registro imobiliário desse direito, mormente porque imóveis desse jaez situam-se em comunidades irregulares, com vasta pressão populacional e sérios problemas de segurança que longe estão da regularização registral.

Cumprе ressaltar que é inegável a relevância da positivação do direito real de laje, com o objetivo de garantir o acesso à moradia, direito social fundamental, que decorre da dignidade da pessoa humana, um dos fundamentos da República Federativa do Brasil.¹⁹

Contudo, é importante destacar que a lei positivada precisa observar o contexto social, sob pena de não alcançar a eficácia social pretendida. Ademais, o direito social à moradia deve ser assegurado, conforme as circunstâncias fáticas existentes.

¹⁷ MELLO, op. cit., p.5.

¹⁸ VENOSA, Sílvio. *Direito Real de Laje (criado pela Lei nº 13.465/2017)*. Artigo publicado no site GEN Jurídico em 08 nov. 2017. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2017/11/08/direito-real-de-laje-lei-13-465-de-2017/>> Acesso em: 27 mar.2019.

¹⁹Artigo 1º, inciso III: “A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: I - a soberania; II - a cidadania; III - a dignidade da pessoa humana; IV - os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa; V - o pluralismo político.” BRASIL, op. cit., nota 11.

Assim, esclarece Marcelo Novelino:²⁰ “Por estar consagrado em norma de natureza principiológica, o direito à moradia deve ser assegurado na maior medida possível, de acordo com as circunstâncias fáticas e jurídicas existentes.”

Dessa forma, é possível afirmar que a positivação do direito real de laje, dissociado de políticas públicas, e sem observar a realidade da problemática situação habitacional das cidades brasileiras, não é suficientemente eficaz para garantir o direito constitucional à moradia digna.

3. POSITIVAÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE: UMA SOLUÇÃO PARA AMENIZAR O CRESCIMENTO URBANO DESORDENADO DAS CIDADES BRASILEIRAS?

A partir da segunda metade do século XX, as cidades brasileiras sofreram um intenso crescimento urbano informal, decorrente do anseio por acesso à moradia digna e ao exercício desse direito.

O processo de ocupação do solo de forma irregular, sem a observância de parâmetros urbanísticos, acarretou questões complexas diante de um fenômeno social que não possuía qualquer segurança e estabilidade jurídica.

A ocupação desordenada do solo caracterizou-se por meio das construções irregulares e improvisadas, sem infraestrutura, geralmente, em favelas ou morros, denominadas de “puxadinho” ou “laje”.

Cristiano Chaves de Farias, na segunda edição do livro “Direito de Laje: do puxadinho à moradia digna”, esclarece que:²¹

Segundo dados oficiais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), mais de 11 milhões de pessoas (6% da população do País) vivem em mais de 6 mil favelas, espalhadas pelas urbes brasileiras, muita vez com falta de serviços públicos e de urbanização. As maiores densidades são encontradas em Belém (PA), São Luís (MA), Recife (PE), São Paulo (SP) e Rio de Janeiro (RJ). As duas maiores cidades do Brasil, inclusive, possuem cerca de 20% espalhada em favelas.

A busca pelo exercício do direito à moradia foi, de certa forma, viabilizada pela ocupação desordenada das áreas urbanas que resultou em estruturas aglomeradas verticalmente, sem qualquer planejamento prévio.

²⁰ NOVELINO, Marcelo. *Curso de Direito Constitucional*. 11. ed. rev. e atual. e ampl. Bahia: JusPodivm, 2016, p. 466.

²¹ FARIAS, op. cit., p. 27.

Tais estruturas, retratam a realidade urbanística de inúmeras cidades brasileiras, sendo comumente encontradas nas comunidades de baixa renda. Todavia, cabe ressaltar que esse fenômeno social pode ser encontrado em qualquer esfera econômica, conforme explica o autor Cristiano Chaves de Farias:²²

Como se nota, trata-se de um (corriqueiro) fenômeno social que gravitava em um limbo completo, e, mesmo não havendo qualquer ilicitude intrínseca em sua estrutura, gerando grave instabilidade para os que dele dependiam, sem que houvesse qualquer fundamento para tamanha desídia. Pior, sobre a laje firmou-se uma visão torta e desarcetada, vinculando-a a condições de carência de recursos ou de aglomerados não urbanizados, quando, na verdade, em qualquer esfera econômica é possível detectar o fato.

Dessa forma, a Medida Provisória nº 759/2016, convertida na Lei nº 13.465/2017, instituiu o direito real de laje com o objetivo de concretizar o direito social à moradia, bem como de regularizar o espaço territorial, a mobilidade, o meio ambiente e até mesmo a saúde pública.²³

Assim, a positivação do direito real de laje surgiu com o objetivo de retirar o fenômeno social do “puxadinho”, do estado de insegurança e instabilidade dentro do qual estava inserido, em razão da ausência do registro próprio do direito do titular da laje.

Nesse sentido, afirma o Ministro Luís Felipe Salomão:²⁴

Nesse passo, como instrumento de função social, notadamente em razão da realidade urbanística brasileira, previu o legislador, recentemente, o direito real de laje (CC, art. 1225, XIII, redação da Lei 13.465/2017). O foco da norma foi o de regulamentar realidade social muito comum nas cidades brasileiras, conferindo, de alguma forma, dignidade à situação de inúmeras famílias carentes que vivem alijadas de uma proteção específica, dando maior concretude ao direito constitucional à moradia (CF, art. 6º).

²² Ibid., p. 28.

²³ Exposição de motivos, item 7: “Demais disso, o crescimento muitas vezes desordenado dos grandes centros urbanos e a explosão demográfica brasileira em curto espaço de tempo vem causando diversos problemas estruturais que, por falta de regramento jurídico específico sobre determinados temas, ou mesmo por desconformidade entre as normas existentes e a realidade fática dos tempos hodiernos, não apenas impedem a concretização do direito social à moradia, como ainda produzem efeitos reflexos negativos em matéria de ordenamento territorial, mobilidade, meio ambiente e até mesmo saúde pública.” BRASIL. *Medida Provisória nº 759/2016*, de 22 de dezembro de 2016. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm> Acesso em: 24 de abr. 2019.

²⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *REsp nº 1.478.254*. Relator: Ministro Luís Felipe Salomão. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=74371727&num_registro=201401819930&data=20170904&tipo=91&formato=PDF> Acesso em: 05 jun. 2019.

Todavia, a partir da positivação do direito real de laje, surge a seguinte e importante reflexão: a positivação pode ser uma solução para que o crescimento urbano desordenado das cidades brasileiras seja amenizado?

A regularização do referido direito é relevante para a paz social, consoante esclarecimento de Cristiano Chaves de Farias: ²⁵

A legalização do direito de laje contribuirá para a inserção dos bairros informais nos sistemas formais de proteção de direitos. Isso é relevante porque a regularização traz a paz social e colabora para a concretização do direito constitucional à moradia (CF, art. 6º), protegendo, em especial, a população de baixa renda que sofre com graves problemas de acesso à terra e à moradia e que clama pela promoção de uma regularização e de uma vida mais digna.

Embora se reconheça o avanço social e jurídico que a nova regulamentação traz para a realidade urbanística brasileira, entende-se que a positivação do direito real de laje, dissociada de políticas públicas efetivas e de melhorias no planejamento urbano, não solucionará a problemática e delicada questão habitacional diante do crescimento urbano desordenado.

O crescimento urbano desordenado envolve questões complexas, não se limitando a questões jurídicas e urbanísticas, mas, também, sociais, econômicas e ambientais.

Somente a implementação de políticas públicas direcionadas para o planejamento urbano e para a efetivação de direitos fundamentais, como moradia, saúde e meio ambiente equilibrado, será capaz de garantir eficácia à nova regulamentação, bem como sua aplicabilidade no contexto social das cidades brasileiras.

Acerca dessa temática, imprescindível destacar o entendimento do Professor Ricardo Pereira Lira: ²⁶

Como se vê, a existência de uma política pública, voltada para a solução da questão urbana, sobretudo para a difícil questão da regularização fundiária, é de fundamental importância para a observância dos princípios republicanos pertinentes ao reconhecimento da cidadania de toda a comunidade, à dignidade da pessoa humana, à erradicação da pobreza, eliminação da marginalidade e das desigualdades sociais, à promoção do bem de todos, sem preconceitos de qualquer natureza, e à construção de uma sociedade livre justa e solidária.

Portanto, é possível compreender a importância da positivação do direito real de laje, diante da formalização de um direito que já existia de modo fático, conferindo maior segurança e estabilidade aos titulares da laje.

²⁵ FARIAS, op. cit., p. 225.

²⁶ LIRA, Ricardo Pereira. Direito Urbanístico, Estatuto da Cidade e regularização fundiária. *Revista de Direito da Cidade*. Rio de Janeiro. V. 01, nº 01, p. 261-276, 2006.

Contudo, o crescimento desordenado urbano envolve questões muito mais amplas, profundas e complexas, que a possibilidade de garantir a titularização formal de um direito. É imprescindível que o direito positivado esteja em consonância e harmonia com os clamores e anseios da sociedade, de modo a garantir a implementação dos direitos fundamentais, bem como o respeito à dignidade da pessoa humana.

CONCLUSÃO

O intenso crescimento demográfico e o anseio pelo acesso ao direito constitucionalmente garantido à moradia, bem como a busca pelo seu exercício, acarretaram a ocupação desordenada do solo por meio de construções irregulares e informais nas cidades brasileiras.

Assim, tornou-se extremamente comum a visualização de construções verticalizadas, denominadas como laje ou “puxadinho”, constituídas por meio de acréscimos superiores ou inferiores à edificações já existentes. Tais construções fazem parte da realidade habitacional e urbanística brasileira.

Embora essa realidade seja a existente em nosso país por longos anos, os titulares das construções verticalizadas encontravam-se em um limbo jurídico, diante da ausência de positivação legal que regulamentasse os direitos e deveres dos lajeários.

Assim, com o intuito de conferir segurança jurídica e estabilidade, bem como de regularizar e ordenar a ocupação do solo, em dezembro de 2016 foi publicada a Medida Provisória nº 759, posteriormente convertida na Lei nº 13.465/2017, que dispõe acerca da regularização fundiária urbana e rural.

A referida Lei instituiu o Direito de Laje como um direito real, incluído no rol de direitos reais previsto nos incisos do artigo 1.225 do Código Civil, conferindo segurança jurídica, estabilidade e autonomia à diversas famílias brasileiras, uma vez que permite que a laje se estabeleça como uma unidade imobiliária autônoma constituída com matrícula própria, nos termos do artigo 1.510-A do Código Civil.

Quanto à natureza real desse direito, não há dúvida. Contudo, há divergência acerca da sua constituição como direito autônomo ou como um desdobramento do direito real sobre coisa alheia.

Para os que defendem ser o direito real de laje um direito sobre coisa alheia, seu exercício seria limitado e acessório, visto que estaria subordinado ao direito de propriedade do titular da construção original.

De modo diverso, para os que defendem que o direito real de laje constitui direito real sobre coisa própria, o legislador teria conferido autonomia, independência e funcionalidade ao exercício desse direito, de modo a compatibilizá-lo com a realidade habitacional brasileira.

Em que pese a positivação do direito real de laje tenha retirado os titulares da laje de um estado de instabilidade e insegurança jurídica, é possível que a lei não tenha eficácia e aplicabilidade social, uma vez que para alcançar os fins aos quais se destina, como a regularização fundiária, ocupação ordenada do solo e acesso à moradia digna, é imprescindível a implementação de políticas públicas.

Embora, se propague que o direito real de laje surgiu para efetivar o direito à moradia dos indivíduos titulares da posse de ‘puxadinhos’ nas comunidades de baixa renda dos grandes centros urbanos das cidades brasileiras, fato é que alguns dispositivos do novo instituto não são compatíveis com a realidade social das favelas, como por exemplo, o artigo 1.510-A do Código Civil.

O referido artigo estabelece que o proprietário da construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior da sua construção para o titular da laje. Contudo, a existência da propriedade formal da construção original é algo incomum na realidade das favelas.

Assim, verifica-se que o legislador, sem observar a realidade social, se preocupou em positivar um novo instituto que, dificilmente, solucionará a problemática habitacional brasileira, diante da inexistência de normas e políticas públicas que objetivem melhorias no planejamento urbano.

O crescimento urbano desordenado envolve questões e reflexões extremamente complexas e estruturais, que não serão resolvidas apenas com a positivação do direito real de laje.

Portanto, conclui-se que, conquanto a positivação do direito de laje configure um relevante avanço social e jurídico, a norma positivada sem a observância do contexto social e dissociada da implementação de políticas públicas não será suficientemente capaz de garantir o acesso à moradia digna, tampouco solucionar a problemática questão habitacional brasileira e amenizar a ocupação desordenada do solo.

REFERÊNCIAS

BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: <[www.planalto.gov.br /ccivil_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 28 ago. 2018.

_____. *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: 28 ago. 2018.

_____. *Lei nº 13.465/2017*, de 11 de julho de 2017. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em: 28 ago. 2018.

_____. *Lei nº 10.257/2001*, de 10 de julho de 2001. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 28 ago. 2018.

_____. *Medida Provisória nº 759/2016*, de 22 de dezembro de 2016. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm> Acesso em: 24 de abr. 2019.

_____. Superior Tribunal de Justiça. REsp nº 1.478.254. Relator: Ministro Luís Felipe Salomão. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ATC&sequencial=74371727&num_registro=201401819930&data=20170904&tipo=91&formato=PDF>. Acesso em 05 jun. 2019.

BEZERRA DE MELO, Marco Aurélio. *Direito à Posse da Laje*. Artigo publicado no site jurídico GEN Jurídico em 26 de outubro de 2017. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2017/10/26/direito-posse-da-laje/>>. Acesso em: 24 abr. 2019.

FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; DEBS, Martha El. *Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia*. Juspodivm, 2018.

LIRA, Ricardo Pereira. Direito Urbanístico, Estatuto da Cidade e regularização fundiária. *Revista de Direito da Cidade*. Rio de Janeiro. v. 1, n. 1, p. 261 – 276, jan/dez. 2006. Disponível em: <<https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/10493/8265>> Acesso em: 24 abr. 2019.

MATOSINHOS, Ana Paula; FARIA, Edimur Ferreira. A efetividade do direito real de laje como instrumento de política pública para acesso à moradia digna. *Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade*. Maranhão. v. 3, n. 2, 2017, p. 56 -71, Julho/Dezembro 2017.

ROSA, Rafaella Vieira. Direito de laje: a novidade legislativa criada pela Lei nº 13.465/2017 e suas questões polêmicas. *Revista de artigos científicos dos alunos da EMERJ*. Rio de Janeiro. v.10, n.1, 2018 / 2019, p. 1.292 – 1.305, 1º semestre de 2018. Disponível em:<http://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/trabalhos_conclusao/1semestre2018/pdf/RafaellaVieiradaRosa.pdf> Acesso em: 24 abr. 2019

SOARES, Raquel Antunes da Fonseca. O direito real de laje como instrumento de exercício da cidadania nas comunidades marginalizada. *Revista de artigos científicos dos alunos da EMERJ*. Rio de Janeiro. v.10, n.1, 2018 / 2019, p. 1.306 – 1.320, 1º semestre de 2018. Disponível em: <http://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/trabalhos_conclusao/1semestre2018/pdf/RaquelAntunesdaFonsecaSoares.pdf> Acesso em: 24 abr. 2019.

STOLZE, Pablo. *Direito Real de Laje: Primeiras impressões*. Artigo publicado no site Jus.com.br em 01/ 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/54931/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes>> Acesso em 24 abr. 2019.

TARTUCE, Flávio. *Manual de Direito Civil: volume único*. 6. ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2016.

VENOSA, Sílvio. *Direito real de laje (criado pela Lei 13.465 de 2017)*. Artigo publicado no site GEN Jurídico em 08 nov. 2017. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2017/11/08/direito-real-de-laje-lei-13-465-de-2017/>>. Acesso em 24 abr. 2019.