

EFETIVIDADE DO DIREITO REAL DE LAJE NA SOCIEDADE BRASILEIRA: UMA ANÁLISE À LUZ DO DIREITO CONSTITUCIONAL À MORADIA

Isabel Cristine Catarino Freire¹
Thaís de Oliveira Lopes César²
Rodrigo Dantas Dias³

RESUMO

Diante da prática comum de construção de moradias independentes, de proprietários diferentes, no mesmo terreno - particularmente em áreas de vulnerabilidade social no Brasil - emerge a figura do direito real à laje. Este mecanismo foi criado como uma estratégia de política pública para formalizar esta situação. O objetivo deste artigo é examinar a efetividade desse direito na sociedade brasileira, introduzido pela Lei 14.620 de 2023 e inserido entre os direitos reais descritos no artigo 1.225 do Código Civil. Para a realização deste estudo, adotou-se o método dedutivo, respaldado em uma revisão bibliográfica que inclui a análise de artigos e leis sobre o tema, levantando questões relevantes sobre sua eficácia como ferramenta de garantia do direito constitucional à moradia.

Palavras-chave: Direito real; Laje; Direito à moradia; Propriedade; Efetividade.

*EFFECTIVENESS OF THE REAL ESTATE RIGHT TO SLAB IN BRAZILIAN SOCIETY:
AN ANALYSIS IN LIGHT OF THE CONSTITUTIONAL RIGHT TO HOUSING*

¹Graduanda em Direito pela Universidade Estadual de Montes Claros (Unimontes). ORCID: <https://orcid.org/0009-0004-5519-0523>. E-mail: isabelcristinecatarinofreire@gmail.com.

²Graduanda em Direito pela Universidade Estadual de Montes Claros (Unimontes). ORCID: <https://orcid.org/0009-0006-9054-6999>. E-mail: thaisollez@gmail.com.

³Mestre em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC Minas). Professor da Universidade Estadual de Montes Claros (Unimontes). ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4065-0721>. E-mail: rodrigo@dantasadvogadosassociados.com.br.



ABSTRACT

Facing the common practice of building independent residences with different owners, but in the same space, especially in poor communities at Brazil, come to light the right to slab. This mechanism was created as a strategy of public policy to formalize this situation. The object of the present article is to explore the real effectiveness of this right in Brazilian society, introduced by the law 14.620/2023 and inserted in the list of real rights, described in the Brazilian Civil Code, at the article 1.225. For this study the deductive method was used, based on bibliographical research, as well the analysis of legislation and articles related to the subject, raising relevant questions about the efficiency as a tool to secure the constitutional right to housing.

Keywords: Right to slab; Effectiveness; Real law; Property; Right to housing.

EFFECTIVIDAD DEL DERECHO REAL DE LAJE EN LA SOCIEDAD BRASILEÑA: UN ANÁLISIS A LA LUZ DEL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA VIVIENDA

RESUMEN

Ante la práctica común de construcción de viviendas independientes, de diferentes propietarios, en el mismo terreno - particularmente en áreas de vulnerabilidad social en Brasil - surge la figura del derecho real de la "laje". Este mecanismo fue creado como una estrategia de política pública para formalizar esta situación. El objetivo de este artículo es examinar la efectividad de este derecho en la sociedad brasileña, introducido por la Ley 14.620 de 2023 e incluido entre los derechos reales descritos en el artículo 1.225 del Código Civil. Para la realización de este estudio, se adoptó el método deductivo, respaldado en una revisión bibliográfica que incluye el análisis de artículos y leyes sobre el tema, planteando cuestiones relevantes sobre su eficacia como herramienta para garantizar el derecho constitucional a la vivienda.

Palabras clave: Derecho real; Laje; Derecho a la vivienda; Propiedad; Efectividad.

INTRODUÇÃO

A população brasileira continua a crescer em diversas esferas sociais, com especial destaque para as periferias das grandes cidades. Esta realidade é o resultado de uma série de fatores que revelam as deficiências do sistema habitacional do País, incluindo o crescimento populacional desordenado, migrações, desemprego e desigualdades sociais. Estes elementos, associados à elevada carga tributária da regulamentação imobiliária e à falta de eficazes medidas públicas,



levam muitos municípios a considerarem a verticalização das favelas como uma alternativa para garantir o direito à moradia. É neste contexto que surgem as chamadas “lajes” ou “puxadinhos”.

É importante ressaltar que as lajes não são exclusivas de favelas ou entornos, pois considerando que a legislação pertinente não limita esta instituição a um contexto específico ou a uma camada econômica específica, a sua existência é vista em diferentes camadas sociais e em diferentes locais.

Para mais, a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CRFB/88) estabelece o direito à moradia como um direito social em seu artigo 6º. Fixa, ainda, que é dever da União, Estados, Municípios e Distrito Federal promover programas que melhorem as condições habitacionais, de saneamento básico e a construção de moradias, através do artigo 23, inciso IX. Tais disposições implicam que todos os cidadãos possuem o direito à moradia, independentemente de sua forma - seja casa, apartamento ou “puxadinho” - garantindo assim uma habitação digna.

Assim, o direito real de laje foi incorporado ao Código Civil de 2002 por meio da Lei 13.465/2017, visando regulamentar a construção destes espaços (superiores ou inferiores à um espaço base) e garantir a segurança jurídica. O objetivo deste artigo, diante do exposto, é analisar a efetividade deste direito sob o prisma do direito constitucional à moradia, através de pesquisa bibliográfica e revisão de artigos e doutrinas sobre o tema.

DO DIREITO À MORADIA

Aspectos introdutórios do direito à moradia

A Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948 consagrou o direito à moradia como um direito humano universal. Nessa perspectiva, a Constituição Federal brasileira de 1988 inclui o direito à moradia como um direito fundamental, conforme expresso no artigo 6º, que também abrange outros direitos sociais, como educação, saúde, trabalho e segurança. Frisa-se que o direito à moradia não se



refere a uma mera construção; mas compreende um conjunto de requisitos que devem ser atendidos para sua plena concretização.

Para que uma moradia seja considerada apta é importante que o local conte com serviços e infraestruturas como: Redes de abastecimento de água, saneamento básico e fornecimento de energia eléctrica. Além disso, é importante que o domicílio esteja localizado numa zona que proporcione acesso a serviços públicos essenciais como escolas, unidades de saúde, transportes públicos, limpeza urbana e outros serviços fundamentais para uma vida digna. Nessa perspectiva fica claro o quão importante é a localização da moradia para o desenvolvimento econômico, social e cultural dos seus moradores.

Para garantir a plena efetivação deste direito fundamental, é necessário garantir a segurança de posse, isto é, o direito de ocupar propriedade sem medo constante de despejos arbitrários ou ameaças injustificadas. Outrossim, é essencial que o direito à moradia seja acessível a todos os setores da sociedade, especialmente aqueles em situação de vulnerabilidade social. Para tal, existem leis e políticas habitacionais que visam proteger estes grupos, tendo em conta as necessidades específicas para concretizar este direito.

Além disso, é imprescindível que a casa esteja habitável, ou seja, que o tamanho e a quantidade de cômodos sejam proporcionais ao número de moradores e, ainda, que o estado físico do imóvel não coloque em risco a saúde e a vida dessas pessoas. Neste contexto, importa também destacar que os custos de habitação devem ser acessíveis, de modo que não comprometa a renda familiar dos indivíduos que ali residem.

À vista do exposto, conclui-se que o direito à moradia visa garantir condições mínimas para uma vida digna. Contudo, resta evidente que esta não é a realidade de milhões de brasileiros cuja situação habitacional é extremamente precária, levantando questões sobre a efetiva implementação do direito à moradia consagrado na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

Da (não) efetivação do direito à moradia frente à desigualdade social



A desigualdade social no Brasil, incluindo o acesso à moradia, é evidente desde a reforma urbana no início do século XX. Se por um lado houve tentativas de melhoria e modernização da cidade por meio de obras públicas, por outro lado diversas moradias simples, como cortiços, foram demolidas, obrigando a população de baixa renda a migrar para as periferias da cidade após essa exclusão forçada. O que se depreende desse período é que no Brasil sempre houve um projeto urbano voltado para as elites, realidade que infelizmente persiste até hoje.

As desigualdades sociais revelam a falta de acesso ao direito à moradia adequada, refletida na falta de habitação. Vários fatores contribuem para este fenômeno, como pobreza extrema, falta de investimento público em habitação social, especulação imobiliária, migração por falta de oportunidades e deslocamentos causados por desastres naturais ou ações humanas.

Além da falta de moradia, outro aspecto revelador da desigualdade social é o aumento significativo dos preços imobiliários, que impossibilita o acesso da população a uma habitação adequada. Atualmente é claro que o processo de “gentrificação” urbana em particular elevou os custos dos imóveis e aluguéis, colocando famílias de baixa renda em situação precária devido a dívidas e hipotecas. Esta situação contradiz expressamente um dos requisitos fundamentais para a efetivação do direito à moradia, qual seja: o custo da moradia deve ser acessível, sem comprometer significativamente a renda familiar.

Por fim, deve-se enfatizar que milhões de brasileiros ainda vivem hoje em condições de moradia inadequadas. Resta evidente, portanto, que o direito à moradia não foi plenamente efetivado no Brasil. É imprescindível que o Estado reconheça plenamente a moradia enquanto um direito humano fundamental e a integre adequadamente no planejamento urbano e às políticas habitacionais.

DO DIREITO DE LAJE

Aspectos iniciais acerca do direito de laje

Revista Multidisciplinar do Centro Universitário FIPMoc, Montes Claros, Montes Claros, v. 38, n. 1, jan./jul. 2025



BY

Para introduzir a temática, cabe mencionar o conceito do direito de laje. O direito de laje configura-se pode ser instituído para formalizar a titularidade de um direito real sobre os “andares subterrâneos”, de modo que não é apenas a laje que serve como ponto de partida, mas também inclui o próprio solo. Esta interpretação baseia-se no disposto no artigo 1.510-A do Código Civil, que prevê ao proprietário da construção base a possibilidade de transferir não só a parte superior, mas também a parte inferior de seu imóvel, permitindo ao titular da laje manter uma unidade independente, separada da originalmente construída sobre o solo. Este novo tipo de direito real, denominado de Direito de Laje, diz respeito a um bem imóvel e à utilização do espaço aéreo ou subterrâneo a ele associado.

Dada a prática comum da construção de lajes, principalmente em comunidades economicamente desfavorecidas onde estas estruturas são utilizadas para criar novas habitações, tanto através de transações financeiras como também através de doações a familiares, é imperativo regulamentar esta instituição. Essa necessidade surge da distância entre os direitos reais previamente estabelecidos e a realidade que vivem muitas dessas comunidades no Brasil, o que não deveria acontecer uma vez que a lei não pode ser dissociada da realidade social que fundamenta sua existência.

Assim, o instituto do direito real de laje assume um papel fundamental como instrumento de política pública que visa formalizar a ocupação de terrenos construídos sobre ou sob unidades imobiliárias pré-existentes. Além disso, visa otimizar o espaço urbano para contribuir para a redução do déficit habitacional, a regularização fundiária e a promoção da densificação sustentável das áreas urbanas. Outrossim, busca-se proporcionar uma solução economicamente viável para a população de baixa renda, que muitas vezes enfrenta obstáculos na aquisição de moradias dignas.

Nessa perspectiva, o direito de laje está intimamente ligado ao direito fundamental à moradia, idealmente entendido como um mecanismo para garantir a



implementação do princípio da dignidade humana consagrado na Constituição Federal de 1988.

Inserção do direito de laje no ordenamento jurídico brasileiro

Primeiramente, insta salientar que antes da incorporação definitiva do direito de laje no Código Civil Brasileiro, o reconhecimento desse direito não era claro e específico, o que gerava lacunas na regulamentação e contribuía para a insegurança jurídica, paralelamente a construção de lajes aumentava continuamente, sem qualquer amparo legal claramente definido.

Consciente de toda a complexidade do contexto e da urgência de regulamentar essa situação com o fito de respeitar e atender ao princípio constitucional da dignidade da pessoa humana e garantir a proteção estatal do direito à moradia, o direito de laje foi consagrado em 22 de dezembro de 2016 por meio da lei que regulamentou formalmente a publicação da Medida Provisória n.º 759 pelo Poder Executivo.

Considerando que a Medida Provisória supramencionada, n.º 759/2016, apresentava algumas inconsistências, especialistas do setor propuseram diversas emendas com o objetivo de aprimorar o texto e integrá-lo de forma mais efetiva ao ordenamento jurídico vigente. Nesse sentido, a medida n.º 759/2016 foi convertida na Lei n.º 13.465/2017, cujo principal intuito era permitir a manifestação do Estado nas áreas periféricas dos grandes centros urbanos, visando proporcionar amparo e conferir a necessária proteção jurídica às transações que envolvem lajes. Com a referida lei, aspirando aprimorar e lapidar os institutos de regularização fundiária, foram inseridos no Código Civil de 2002 os artigos 1.510-A ao 1.510-E e também foi acrescentado o inciso XIII ao artigo 1.225 (posteriormente reforçado pela Lei n.º 14.620 de 2023), a fim de regular acerca da temática do direito de laje.

É relevante ressaltar, sob essa perspectiva, a nomenclatura atribuída ao instituto denominado "laje". Embora essa designação não constitua uma terminologia técnica, uma vez que o direito real de laje representa, na verdade, um



direito real de superfície em graus sucessivos, que poderia ser identificado como direito real de sobrelevação, optou-se, no âmbito legislativo, por manter a nomenclatura popular. Conforme apontado por Carlos Eduardo Elias de Oliveira em seu artigo “Nova Lei, Nova Hermenêutica: Novidades do Direito Civil pela Lei 13.465/2017”, a expressão “laje” não é tecnicamente a mais adequada, mas foi mantida em razão de sua força popular, visando aproximar a linguagem jurídica da realidade fática. Merece ênfase, ainda, que, embora o termo “laje” naturalmente sugira uma construção vertical, utilizando o espaço aéreo, esse direito real pode igualmente ser instituído para formalizar a titularidade de um direito real sobre andares subterrâneos, conforme preceitua o §1º do artigo 1.510-A do Código Civil. Sendo assim, não apenas a “laje” é abrangida por este instituto, como também o solo, ampliando o alcance desse instituto jurídico.

Em continuidade, importante expor que o parágrafo 2º do artigo 1.510 estabelece que o titular do direito real é responsável pelos encargos e tributos associados à sua unidade imobiliária, podendo, de acordo com o disposto no § 3º, usar, alienar e usufruir desta referida propriedade. Além disso, com base no §4º do artigo retromencionado, importa sublinhar a distinção entre o direito real de laje e a figura jurídica do condomínio edilício. Em um condomínio edilício, a propriedade de uma fração ideal do terreno e da área comum. Não obstante, no direito real de laje, o sujeito não é proprietário de uma fração ideal do terreno ou de outras áreas que pertençam a outros proprietários, mas sim da laje.

Por sua vez, o artigo 1.510-A faz distinção entre a Lei nº 13.465/17 e a Medida Provisória nº 759/16, uma vez que, anteriormente, não era permitida a instituição de lajes sucessivas. Atualmente, esta prática é autorizada, desde que sejam respeitadas as normas edilícias e urbanísticas e que se tenha obtido a autorização dos titulares das demais lajes.

Além disso, o artigo 1.510-B proíbe o proprietário da laje de interferir na linha arquitetônica ou na aparência estética da edificação, seja por meio de nova construção ou por não realização de reparos que comprometam a segurança,



devendo cumprir a legislação local aplicável. Em sequência, o artigo 1.510-C determina que os custos de manutenção e utilização das partes pertencentes à edificação devem ser repartidos entre o proprietário da construção-base e o proprietário da laje, elencando no parágrafo 1º, incisos I a IV.

O artigo 1.510-D e seus parágrafos regulam o direito de preferência do proprietário da construção-base e dos proprietários das demais lajes em caso de alienação. Por último o artigo 1.510-E se refere à extinção do direito real de laje, que ocorrerá caso a construção-base não seja reconstruída no prazo de cinco anos após o desabamento ou caso a laje esteja localizada acima dela em razão de sua dependência estrutural.

Portanto, pode-se observar que o atual direito de laje foi criado para regular uma situação que até então se encontrava em zona de insegurança jurídica, posto que não podia ser enquadrada nas normas do condomínio edilício ou do direito de superfície, tendo em vista a incompatibilidade entre a realidade social e a legislação aplicável em tais instituições. Dessa forma, constata-se que a formalização e regulamentação da realidade social vivida, particularmente nas favelas, por meio do direito real de laje visa garantir à população o direito à moradia digna, respeitando princípios constitucionais fundamentais como a dignidade da pessoa humana, previstos na CRFB/88.

DIREITO REAL DE LAJE SOB A ÓTICA DO DIREITO CONSTITUCIONAL À MORADIA

Relação entre o direito de laje, acesso à moradia e à atuação estatal

Como apontam Amaral e Capelari (2014, p. 26), “o Direito é uma instituição social destinada a satisfazer às necessidades sociais. É o cumprimento dos melhores resultados sociais, mediante o mínimo de sacrifício dos interesses em conflito, por meio da ordenação da conduta humana, em uma sociedade politicamente organizada.”.



A garantia do direito ao mínimo de existência só pode ser obtida através da garantia dos direitos sociais, que se distingue da proteção da dignidade à figura humana porque esta é imensurável. Nesse contexto, é amplamente reconhecido que a Constituição Federal de 1988 prioriza a proteção do indivíduo, e expressa claramente essa preocupação nos artigos 1º e 3º da Constituição Federal de 1988.

De mais a mais, insta salientar que a Constituição Federal, em seu art. 5º, inciso XXIII estabelece que “a propriedade atenderá a sua função social.” (Brasil, 1988). Neste sentido, tendo em conta a necessidade de a propriedade cumprir a sua função social, pode-se concluir que o direito real à laje é adequado à implementação deste princípio, uma vez que parte do imóvel é utilizada para garantir o direito à habitação, especialmente para pessoas em situação economicamente carentes. Portanto, é importante destacar que o direito à laje e o direito à moradia digna devem estar interligados, sendo o primeiro um instrumento para viabilizar o segundo.

Não obstante, apesar dos esforços do ordenamento jurídico brasileiro, que começa com a Constituição Federal de 1988, passa pelo Estatuto Municipal - que regulamenta o capítulo "Política Urbana" da CRFB/88 - e culmina com a Lei nº 13.465/2017, não se observam mudanças significativas e positivas nas áreas urbanas, que permitam afirmar que o cidadão brasileiro exerce plenamente seu direito à cidade, sobretudo no que concerne à moradia digna e qualidade de vida. Isto se deve principalmente ao fato de que grande parte da população com baixa ou nenhuma renda salarial continua a viver em regiões e habitações que carecem de condições adequadas e dignas.

Neste contexto, tendo em conta que o direito real de laje está diretamente ligado ao direito à moradia, é oportuno permitir que os proprietários utilizem as lajes, áreas que antes não eram utilizadas, para a construção de novas residências. Embora esta prática seja generalizada entre a classe média brasileira, esta medida torna-se ainda mais presente entre a população de baixa renda e requer esforços



concretos por parte das autoridades do poder público para fazer cumprir os direitos fundamentais a essa parcela da população.

Sendo assim, dada a falta de eficácia das medidas governamentais para resolver os problemas habitacionais no Brasil, especialmente no que diz respeito às populações mais vulneráveis, torna-se óbvia a importância do direito real de laje como ferramenta para alcançar a dignidade da pessoa humana. Esse direito garante, ainda que de maneira emergente, que essas populações construam uma residência, atenuando, assim, outras problemáticas de política pública, como, por exemplo, o aumento da população em situação de rua.

Desafios e oportunidades da implementação da Lei 13.456/17

Embora a Lei de Regulação Urbana e o direito de laje tenha sido instituída há considerável tempo, ainda existem dúvidas sobre o seu efetivo potencial para alcançar o que se propõe, no que diz respeito ao acesso à habitação urbana. Tal situação persiste devido a algumas polêmicas em relação à implementação da lei.

Andrade (2020) identifica três principais obstáculos à efetiva implementação da Lei 13.465/2017: a) falta de sensibilidade política dos representantes municipais; b) falta de conhecimento técnico dos atores públicos, o que leva à falta de profissionais qualificados; e c) falta de recursos financeiros.

A falta de resposta política pode criar muitos obstáculos, como a falta de compreensão dos regulamentos que regem esta forma de habitação. Isso impede a necessária atenção ao processo de gestão territorial e a cooperação entre Estado e Federação, o que, por sua vez, reduz a iniciativa dos Municípios em desenvolver projetos nesta esfera.

Nessa mesma lógica, há por parte do executivo municipal a falta de conhecimento técnico sobre o processo de legalização, que envolve diversas etapas, como: identificação de propriedades e regularização através de usucapião,



legalização de posse e legalização de terras, etc. Há, ainda, as complicadas condições notariais e de registro.

A questão dos recursos é igualmente crucial. A regulamentação exige trabalho técnico, que pode ter um custo elevado, além da exigência de profissionais qualificados. É difícil, principalmente em cidades pequenas e médias, onde os Municípios muitas vezes não dispõem de meios financeiros para realizar tais atividades.

Além dos desafios enfrentados a nível municipal, outro obstáculo à regularização imobiliária é a informalidade dos terrenos. Muitas vezes os imóveis construídos não possuem registro imobiliário, o que dificulta a matrícula e registro da laje, pois comumente estas edificações estão localizadas em áreas irregulares proveniente de invasões, vendas clandestinas e ocupações irregulares.

Ademais, muitas construções irregulares são feitas sem a devida supervisão técnica de engenheiros e arquitetos, pois estão localizadas em terrenos que não foram destinados a tal uso. Para além de problemas crônicos relacionados à edificação, podem ocorrer ainda questões estruturais que afetem a segurança da laje.

Conclui-se, então, que para as disposições da Lei 13.465/2017 ter eficácia, e para o direito à laje ser concretizado de acordo com a intenção do legislador, é imprescindível a cooperação de diversos agentes e instituições.

Benefícios e possíveis alternativas para atenuar as problemáticas

Sem embargo de tais problemáticas, a política pública que visa possibilitar o direito à moradia digna é de importância crucial. De acordo com pesquisa realizada pelo IBGE em 2020, dos mais de 65,5 milhões de domicílios ocupados pelos mais de 210 milhões de brasileiros, 5,127 milhões (7,8%) correspondem a moradias irregulares.

É imprescindível o avanço do planejamento urbano, para que promova a participação social democrática utilizando demais instrumentos previstos na



legislação brasileira. Estes objetivos devem ser alcançados sem a interferência de interesses privados, com o fito de superar paradigmas que limitam o acesso à moradia adequada.

Lado outro, é fundamental destacar que são de grande relevância projetos voltados para a regularização de áreas irregulares, acompanhados por melhorias na infraestrutura. Questões como saneamento básico, asfalto, energia e correlatos proporcionam melhor qualidade de vida para os indivíduos que residem em tais localidades.

Tais investimentos proporcionam benefícios a longo prazo, pois impactam positivamente a população que é afetada pelo desamparo advindo da irregularidade residencial. Com a implementação de tais melhorias, é possível obter um fomento da economia local com o aquecimento de pequenos comércios, além de ganhos sociais, como a redução da criminalidade e do número de pessoas em situação de rua. Quanto à questão financeira, a regularização pode também resultar em um aumento da arrecadação municipal, pois os imóveis serão tributados por IPTU e ITBI, por exemplo.

Desse modo, além das vantagens elencadas é plausível asseverar que as transações imobiliárias tendem a aumentar na região, estimulando novas construções e gerando empregos, o que impacta diretamente a atividade econômica da localidade e do entorno.

CONCLUSÃO

Este artigo tem como objetivo analisar a efetividade do direito real de laje sob a ótica do direito à moradia, previsto como direito social pela Constituição Federal de 1988. Precipuamente foram abordados os aspectos históricos e sociais vinculados à questão e, em seguida, foi explorada uma análise da introdução do direito de laje no ordenamento jurídico brasileiro, abrangendo seus aspectos



jurídicos correlatos ao instituto. Por fim, foi destacado pontos críticos que afetam a promoção do direito à moradia digna no Brasil.

Considerando a realidade urbana do país, caracterizada pela desorganização do território urbano e pela proliferação de bairros marginais, guetos e habitações, assim como os aspectos analisados, é imprescindível a implementação de medidas públicas que visem a organização do espaço urbano.

Neste contexto, a Lei 13.465, de 11 de julho de 2017 (antecedida pela Medida Provisória nº. 759) ao destinar um Título à regulamentação fundiária, inseriu o direito de laje no sistema jurídico brasileiro. Este direito real, que decorre dos costumes das transações imobiliárias, não possuía disposição legal que o regia. Com o advento deste novo direito real, surge a possibilidade de instituir uma unidade imobiliária autônoma nos espaços aéreos ou subterrâneos da terra, sob a perspectiva registral, e amplia a proteção da propriedade e promove a dignidade humana na habitação, além de fomentar a economia e garantir a segurança jurídica.

A positivação do direito de laje traz incontáveis benefícios, mas destaca-se, majoritariamente, a atenção dada a uma questão crucial na sociedade brasileira. Além disso, promove segurança jurídica para negócios relacionados a "puxadinhos", e estimula economicamente ao facilitar acesso ao crédito para os titulares de lajes, frente a regularização de seus imóveis.

Porém, mesmo configurando um avanço significativo, a criação do direito de laje não pode ser cravada como solução permanente para a moradia digna, especialmente em locais periféricos. Embora instituído para regularizar áreas favelizadas, a eficácia do instituto depende da regularização no registro imobiliário, um processo complicado e de difícil entendimento para indivíduos com pouca instrução. Condicionar a validade do direito a um processo tão burocrático contraria o objetivo da legislação, que possui o fito de facilitar a regularização.

Além disso, há ainda a falta de visibilidade e interesse dos representantes Municipais, Estaduais e Federais, somado à ausência de recursos financeiros para



a melhoria dessas regiões. Tais sistemáticas dificultam ainda mais o pleno exercício do direito por parte das populações marginalizadas.

Pelo exposto, é crucial entender o direito real de laje como um instrumento que confere a segurança da posse e permite o acesso à moradia digna. Para tanto é necessário que o legislador adote uma abordagem mais compreensiva, simplificando a regularização dos imóveis em tal situação e considerando as condições sociais das comunidades afetadas. Uma atuação estatal simultânea, abrangendo todas as esferas governamentais – Município, Estado e Federação – é basilar para garantir que os critérios de acesso a serviços públicos sejam atendidos, promovendo o direito de laje de forma equitativa e assegurando o pleno gozo do direito à moradia, conforme preconiza a Constituição Federal.

REFERÊNCIAS

AMARAL, Antônio José Mattos do; CAPELARI, Rogerio Sato. **A função social do direito e o desafio do judiciário na efetivação dos direitos sociais e da dignidade da pessoa humana**: em busca do pleno desenvolvimento do ser. 2014. Disponível em: <http://publicadireito.com.br/artigos/?cod=745b601f1064f3e9>. Acesso em: 8 de outubro 2024.

ANDRADE, Celso Salvador de. **Considerações sobre a efetividade do direito de laje na promoção do direito fundamental à moradia**. Marília. São Paulo. 2020. Disponível em: <https://aberto.univem.edu.br/bitstream/handle/11077/1936/Disserta%c3%a7%c3%a3o%20-%20Celso%20Salvador%20de%20Andrade.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 01 de outubro 2024.

ANDRÉA, Gianfranco Faggini Mastro; GUNDIM, Wagner Wilson Deiró. Direito de laje como direito real de propriedade: uma análise sob a perspectiva constitucional do direito à moradia, da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana. **Revista Pensamento Jurídico**, São Paulo, v. 13, ed. 2, 11 jul. 2020.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 01 de outubro 2024.



BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 16 de outubro 2024.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma 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. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 10 de outubro 2024.

IBGE. **Nota metodológica: sobre a mudança de aglomerados subnormais para favelas e comunidades urbanas.** Rio de Janeiro: IBGE, 2024.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. Direito à posse da laje. **JusBrasil**, [s. l.], 2018. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/direito-a-posse-da-laje/514374096#:~:text=Essa%20frustra%20C3%A7%C3%A3o%20pode%20se%20verificar,%20DA%20do%20C3%B3digo%20Civil>. Acesso em: 20 de setembro de 2024.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias. **Direito real de laje à luz da Lei 13.465/2017:** nova lei, nova hermenêutica. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/532809/TD238.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 20 de setembro de 2024.

ONU. **Declaração Universal dos Direitos Humanos da ONU.** Disponível em: <https://www.oas.org/dil/port/1948%20Declara%C3%A7%C3%A3o%20Universal%20dos%20Direitos%20Humanos.pdf>. Acesso em: 18 de setembro de 2024.

PENELLO, Juliana Arvellos. SERRANO, Thiago. A efetividade do direito real de laje. **Revista Científica Multidisciplinar Núcleo do Conhecimento.** Ano. 07, Ed. 05, Vol. 05, pp. 108-122. Maio de 2022. ISSN: 2448-0959, Disponível em: <https://www.nucleodoconhecimento.com.br/lei/efetividade-do-direito>. Acesso em: 20 de setembro de 2024.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira.** São Paulo: Hucitec, 1994.

ROLNIK, Raquel. Direito à Moradia. **Revista Desafios do Desenvolvimento**, ano 6, ed. 51, 2009. Disponível em: [https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4306427/mod_resource/content/1/Direito%](https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4306427/mod_resource/content/1/Direito%20)

Revista Multidisciplinar do Centro Universitário FIPMoc, Montes Claros, Montes Claros, v. 38, n. 1, jan./jul. 2025



BY

20%C3%A0%20moradia%20-%20Raquel%20Rolnik.pdf. Acesso em: 16 de outubro 2024.

Revista Multidisciplinar do Centro Universitário FIPMoc, Montes Claros, Montes Claros, v. 38, n. 1, jan./jul. 2025



BY