

O DIREITO DE LAJE COMO INSTRUMENTO DE EFETIVAÇÃO À MORADIA DIGNA

RESUMO: Em um contexto de efetivação do direito à moradia digna e consequente concretização de direitos fundamentais, o legislador criou o instituto do direito de laje, que consiste na cessão da parte superior ou inferior a construção-base. Trata-se de um direito para viabilizar a regularização fundiária das favelas brasileiras, de modo que cada imóvel possua tributação própria e matrícula individualizada, no Cartório de Registro de Imóveis. Assim sendo, partindo de uma pesquisa teórica e análise legislativa, o presente ensaio busca verificar de qual forma se dará a efetivação do instituto e se, de fato, este é eficaz para a regularização fundiária dos aglomerados.

PALAVRAS-CHAVE: Moradia Digna. Direito de Laje. Regularização Fundiária.

SUMÁRIO: 1 Introdução; 2 O Direito De Laje; 2.1 Minúcias Do Direito De Laje; 2.1.1 Construção-Base Regular; 2.1.2. Tributação; 2.1.3. Registro Imobiliário; 3 O Direito de Laje como Instrumento de Regularização Fundiária; 4 Aspectos Críticos do Direito de Laje; 5 Conclusão.

1 INTRODUÇÃO

Conforme dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), no Brasil há cerca de 11,4 milhões de pessoas vivendo em moradias irregulares. Diante desse cenário, o Poder Público tem buscado formas de superar o problema, colocando tais pessoas em situação regular e, conseqüentemente, promover a inclusão social e reafirmação de direitos fundamentais.¹

O direito à moradia é colocado no art. 6º do *caput* da Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988 (CRFB/88), como um direito social e também no art. 23, IV, como dever comum da União, Estados, Municípios e Distrito Federal, a promoção de programas para melhoria das condições habitacionais, de saneamento básico e construção de moradias. Isso significa que todos têm direito à residência – não importando a sua forma, podendo ser casa, apartamento, barracão, etc. – para que nela possa habitar dignamente².

¹ BRASIL, IBGE, CENSO 2010. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/2012-agencia-de-noticias/noticias/15700-dados-do-censo-2010-mostram-11-4-milhoes-de-pessoas-vivendo-em-favelas.html>. Acesso em: 14 mai. 2018.

² FERNANDES, Bernardo Gonçalves. **Curso de Direito Constitucional**. 7ª Ed. Salvador: JusPodivm, 2015, p. 614.

Cumpra ressaltar que esse direito não deve ser confundido com o direito à casa própria, mas sim, como uma proteção de abrigo do indivíduo e sua família.

Nesse diapasão, objeto da Medida Provisória nº 759/16, *a posteriori*, disciplinado, efetivamente, pela Lei nº 13.465/17; o direito de laje foi introduzido ao rol do art. 1.225 do Código Civil de 2002 (CC/02), como direito real, com o escopo de ser instrumento eficiente para a regularização fundiária das favelas.

O direito de laje consiste em um direito real no qual o titular da propriedade solo – lajeado – cede o espaço superior ou inferior a sua construção-base para que outra pessoa – lajeário – possa construir³. Dessa forma, essa nova construção é uma edificação autônoma e, conseqüentemente, necessita de individualização no momento da cobrança de tributos, bem como matrícula própria no Cartório de Registro de Imóveis (CRI).

Não obstante, questiona-se de que forma se dará a efetivação de tal instituto, na medida em que a legislação não previu sobre formas facilitadoras de sua utilização, para além do procedimento de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S). Isso é, pessoas hipossuficientes que se encaixarem no direito de laje, e necessitarem do instituto para regularização de sua moradia, se o imóvel não se encontrar em esfera de Reurb-S, terão impasses para a sua efetivação.

Desse modo, o presente ensaio tem por objetivo analisar os contornos e limites do direito real de laje e sua efetividade na regularização fundiária das favelas, como forma de inserção social e efetivo exercício do direito social à moradia digna.

Nessa perspectiva, sustenta-se como pressuposto que, tendo em vista a onerosidade em torno das despesas cartorárias, bem como as demais custas no ente municipal para a regularização da laje, os imóveis irregulares assim permanecerão, caso não estejam abarcados pela Reurb-S.

O marco teórico da presente pesquisa é a ideia de Fiuza e Couto⁴, segundo os quais, não havendo alteração na legislação e na postura dos entes públicos, no sentido de apresentar mecanismos facilitadores para a regularização das construções e registro no Cartório de Registro de Imóveis, o instituto será ineficaz.

Desse modo, o trabalho partirá, no primeiro capítulo, de uma explicação e análise dos contornos do direito de laje, objeto do presente ensaio. Posteriormente, discute-se sobre o

³ FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE LAJE: Do Puxadinho à Digna Morada**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 23.

⁴ FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio Sobre o Direito Real de Laje como Previsto na Lei 13.465/2017**. In: Civilística. Disponível em: <<http://civilistica.com/wp-content/uploads/2017/12/Fiuza-e-Couto-civilistica.com-a.6.n.2.2017.pdf>>. Acesso em: 15 jan. 2018, p. 19.

direito de laje como instrumento de regularização fundiária. Por fim, no último capítulo, levantam-se as críticas em torno do instituto.

2 O DIREITO DE LAJE

A realidade das ocupações irregulares é que, em um mesmo lote, são constituídas várias moradias, “puxadinhos”, que, em virtude do custo e da complexidade, vão ficando impossíveis de serem regularizados e registrados, gerando insegurança aos seus possuidores. Impasses também são encontrados no momento de venda e partilha de tais imóveis. Nessa ótica, “em clara sintonia com a necessidade social demonstrada, o legislador regulamentou o direito de laje de maneira autônoma e independente em relação a superfície.”⁵ Surge, então, uma nova espécie de direito real, tendo em vista a realidade das favelas brasileiras. Nesse aspecto, a laje pode ser conceituada como:

A nova lâmina de propriedade criada através da cessão onerosa ou gratuita, da superfície superior ou inferior de uma construção (seja ela sobre o solo ou já em laje) por parte do proprietário (ou lajeário) da mesma, para que o titular do novo direito possa manter unidade autônoma da edificação original.⁶

Ou seja, em uma mesma superfície coexistirão unidades imobiliárias autônomas e com titularidades distintas, as quais possuirão encargos tributários próprios⁷ e matrículas próprias no Registro de Imóveis⁸. Na visão de Marchi⁹, o direito de laje refere-se a uma grande inovação legislativa no campo civilista brasileiro¹⁰ que permite a “propriedade separada do *solo* (=subsolo) e da *superfície* (=inferior, construção-base e superior)”¹¹.

Trata-se do direito de individualizar e dar autonomia ao imóvel que se encontra em sobrelevação (imóvel sobre a construção original/construção-base), infrapartição (imóvel abaixo da construção original/construção-base), ou até mesmo a sobrelaje (laje acima da laje). Não obstante, na redação original da Medida Provisória, só era possível a constituição da laje

⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE LAJE: Do Puxadinho à Digna Morada**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 39.

⁶ Ibidem, p. 22.

⁷ Art. 1.510-A, §2º, do Código Civil de 2002.

⁸ Art. 1.510-A, §3º, do Código Civil de 2002.

⁹ MARCHI, Eduardo C. Silveira. **Direito de Laje: da admissão ampla da propriedade superficiária no Brasil**. São Paulo: YK, 2018, p. 11.

¹⁰ No direito romano, as construções realizadas sobre um solo o acompanhavam, isto é, pertenciam ao proprietário do solo e não ao construtor. Sendo assim, a ideia de uma propriedade desvinculada do edifício era inconcebível (MARCHI, 2018, p. 49-51). Nesse mesmo viés, “C. Beviláqua, influenciado especialmente pela doutrina alemã do séc. XIX, entendia, porém, inadmissível a concepção da propriedade superficiária.” (MARCHI, 2018, p. 55).

¹¹ Eduardo C. Silveira. **Direito de Laje: da admissão ampla da propriedade superficiária no Brasil**. São Paulo: YK, 2018, p. 26.

acima da construção-base; todavia, a Lei possibilitou a sua constituição também para abaixo da linha da propriedade original¹².

Nota-se, portanto, que o termo “laje,” aqui, pode ser questionado. De que forma caberia uma laje abaixo da construção-base? Apesar de não ter sido o termo mais técnico adotado pelo legislador, foi o melhor, em virtude da força popular já adquirida¹³.

No entendimento de Marchi¹⁴, a expressão adequada é *propriedade superficiária*, não obstante, o termo “laje” permeneceu, tendo em vista a praxe negocial nas favelas.

Questiona-se também se o direito de laje, trata, afinal, de um direito real sobre coisa alheia ou sobre coisa própria. Para autores – como Pablo Stolze¹⁵ – que defende ser direito real sobre coisa alheia, a laje trata-se “de um direito real de superfície, como uma espécie de superfície em segundo grau”¹⁶. Sendo direito real sobre coisa alheia, a averbação da laje deveria ocorrer na matrícula da construção-base. Outrossim, a necessidade de autorização expressa, do proprietário da construção-base, para a constituição de uma sobrelaje, reforça seu caráter de direito sobre coisa alheia¹⁷.

Por outro lado, quem entende ser direito real sobre coisa própria argumenta que a laje possui natureza autônoma e independente, tanto que exige matrícula individualizada; e, ao lajeário são concedidos os direitos de usar, fruir e dispor livremente. Ademais, é válido mencionar que o direito de laje é perpétuo (ao contrário do direito de superfície que é temporário), o que reforça sua autonomia¹⁸.

Se admitíssemos ser direito real sobre coisa alheia, não seria possível ao lajeário a utilização de ações petitórias para defesa de sua laje¹⁹. Pode-se afirmar que o direito de laje é direito real sobre coisa própria²⁰, ou seja, há uma unidade de poder, está tudo concentrado nas mãos do seu titular.

¹² FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE LAJE: Do Puxadinho à Digna Morada**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 38.

¹³ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **O que é o direito real de laje à luz da lei nº 13.465/2017? (parte 1)** Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2017-set-18/direito-civil-atual-direito-real-laje-luz-lei-134652017-parte>. Acesso em: 17 out. 2018, p. 03.

¹⁴ MARCHI, Eduardo C. Silveira. **Direito de Laje**: da admissão ampla da propriedade superficiária no Brasil. São Paulo: YK, 2018, p. 11.

¹⁵ STOLZE, Pablo. **Direito real de laje: primeiras impressões**.

¹⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE LAJE: Do Puxadinho à Digna Morada**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 51.

¹⁷ Ibidem, p. 52.

¹⁸ Ibidem, p. 55-56.

¹⁹ Ibidem, p. 48.

²⁰ “Como se sabe, a grande partição dos direitos reais é aquela que se dá entre o direito real sobre coisa alheia (*ius in re aliena*) e o direito real sobre coisa própria (*ius in re propria*). A colocação do direito de laje numa ou noutra categoria é prenhe de efeitos práticos. Se se afirmar que o direito de laje constitui direito real sobre

Não há uma divisão de poder, como ocorre nos direitos reais sobre coisa alheia de fruição, garantia ou aquisição. Não há dois titulares; o titular do imóvel-base não guarda vínculo jurídico real com o titular da laje superior ou inferior. O que há entre eles são direitos e deveres, na medida em que existem áreas comuns, tal qual ocorre nos direitos de vizinhança.²¹

Cumpra salientar opinião de corrente minoritária sustentando que, na verdade, o direito de laje não seria um novo direito real, mas sim um direito de superfície, visto que “o que caracteriza o direito de superfície e distingue o seu tipo dos demais direitos reais é a possibilidade de constituir um direito tendo por objeto a construção ou plantação, separadamente do direito de propriedade sobre o solo.”²² Argumenta ainda que o direito de laje nada mais é do que o direito de superfície, já regulamentado desde 2001, não sendo necessária a sua inclusão no rol de direitos reais do Código Civil. Ademais, coloca que a terminologia é extremamente atécnic e não faz sentido utilizá-la nem criar tal modalidade de direito, visto que já existia, no ordenamento, a previsão do direito de superfície. Nesse mesmo sentido, o professor Marcelo Milagres coloca que:

Entre nós, o direito de superfície pode ser pensado como relevante instrumento econômico de fomento de diversos empreendimentos, como instrumento de política urbanística e, agora, como instrumento de regularização fundiária urbana – Reurb – aplicável, prioritariamente, a núcleos informais ocupados por população de baixa renda (Reurb-S).²³

Não obstante, a visão de que o direito de laje, remete, na verdade, ao direito de superfície não se demonstra a mais correta, visto que “não leva em consideração a autonomia e a extensão do novo direito real criado.”²⁴ Ademais, afirma que a superfície é temporária, ao contrário do direito de laje, que é perene e não se extingue com o decurso do prazo ou advento de termo. Assim, “não se deve reconhecer a laje como uma espécie de superfície, mas como um novo

coisa alheia, fica, por exemplo, afastado o *direito de sequela*. O titular da laje teria apenas acesso aos interditos.” (KÜMPEL e BORGARELLI, 2017, p. 04).

²¹ KÜMPEL, Vitor Frederico e BORGARELLI, Bruno de Ávila. **Algumas reflexões sobre o Direito Real de Laje – Parte I**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI265141,61044-Algumas+reflexoes+sobre+o+Direito+Real+de+Laje+Parte+I>. Acesso em: 19 abr. 2019, p. 04

²² ALBUQUERQUE JR., Roberto Paulino. **O Direito de Laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície**. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>. Acesso em: 02 fev. 2018, p. 01.

²³ MILAGRES, Marcelo. **Direito Real de Laje?** Disponível em: <https://www.professormarcelomilagres.com/single-post/2017/05/11/Direito-real-de-laje>. Acesso em: 20 mai. 2018, p. 01.

²⁴ FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio Sobre o Direito Real de Laje como Previsto na Lei 13.465/2017**. In: *Civilística*. Disponível em: <http://civilistica.com/wp-content/uploads/2017/12/Fiuza-e-Couto-civilistica.com-a.6.n.2.2017.pdf>. Acesso em: 15 jan. 2018, p. 03.

direito real, especial, com características próprias.”²⁵ Por fim, ressalta-se que o direito real de laje é muito mais amplo que o direito real de superfície, uma vez que este abrange, preferencialmente, o espaço aéreo, enquanto aquele admite tanto espaço aéreo quanto subsolo.²⁶

Diante de tais discussões apresentadas em torno do direito de laje, Marchi²⁷ aponta possíveis relevantes aplicações prático-jurídicas do direito de laje, as quais são: a) regularização fundiária das favelas; b) desafetação apenas da superfície de área pertencente ao Estado; c) desapropriação, por interesse social, de áreas pertencentes a particulares; d) construção de edifícios que não se enquadram nas regras legais do condomínio edilício; e) construção de estacionamentos subterrâneos, etc.

A verdade é que é inegável que o reconhecimento do direito de laje no rol de direitos reais, “viabiliza a regularização de milhares de edificações por todo o país, dando aos envolvidos, segurança jurídica e estabilizando o direito sucessório, contribuindo, desta forma, para a pacificação social.”²⁸

2.1 MINÚCIAS DO DIREITO DE LAJE

2.1.1 Construção-base regular

O direito de laje só poderá ser instituído se a construção-base estiver regular, isso é, possuir carta de Habite-se da prefeitura e Certidão Negativa de Débitos (CND), e se encontrar averbada na matrícula do Cartório de Registro de Imóveis, pois este não pode abrir uma matrícula de um imóvel que não possa ser habitado legalmente; ou instituir o direito de laje sobre imóvel que, na matrícula, se apresente como um lote vago.²⁹

2.1.2 Tributação

²⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE LAJE: Do Puxadinho à Digna Morada**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 25.

²⁶ LOUREIRO *apud* FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE LAJE: Do Puxadinho à Digna Morada**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 183.

²⁷ MARCHI, Eduardo C. Silveira. **Direito de Laje**: da admissão ampla da propriedade superficiária no Brasil. São Paulo: YK, 2018, p. 15-19.

²⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE LAJE: Do Puxadinho à Digna Morada**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 24.

²⁹ FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio Sobre o Direito Real de Laje como Previsto na Lei 13.465/2017**. In: *Civilística*. Disponível em: <http://civilistica.com/wp-content/uploads/2017/12/Fiuza-e-Couto-civilistica.com-a.6.n.2.2017.pdf>. Acesso em: 15 jan. 2018, p. 14.

Conforme o art. 1.510-A, 2º do CC/02, “o titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.”³⁰ Ou seja, o exercício do direito de laje atribui encargos tributários proporcionais às dimensões da laje, independentes dos conferidos à construção-base. Nesse diapasão, pode ocorrer “uma revisão de cálculo de tributo de diversas cobranças de impostos territoriais, em relação àquelas lajes já construídas, cujas cobranças fiscais eram impostas exclusivamente ao proprietário.”³¹ Dessa forma, pode o proprietário requerer uma revisão de cálculos, objetivando transferir, de maneira proporcional, ao lajeário, as despesas tributárias que lhe correspondem.

A cada imóvel será atribuído contribuições tributárias próprias, não se alterando na área tributada do lajeado (terreno + construção-base).

Neste sentido, entende-se que esteja vedado aos municípios valerem-se de eventual progressividade no imposto sobre a propriedade territorial urbana (IPTU) para majorar a alíquota do mesmo, sob a justificativa de que a laje realiza incremento de valor na construção-base.³²

A edificação da laje não deve ser compreendida como uma melhoria da construção-base. Por isso, afirma-se que a autonomia tributária deve ser compreendida de maneira absoluta, sob pena de *bis in idem* (tributação de ambas construções)³³. Isso é, ao lajeário só podem ser cobrados tributos que recaem tão somente sobre a sua construção, assim como ao lajeado apenas serão cobrados os tributos referentes à sua construção-base.

2.1.3 Registro Imobiliário

O direito real de laje poderá ser constituído por meio de contrato, negócio jurídico *inter vivos*, usucapião, sentença judicial ou até mesmo por testamento (negócio jurídico *causa mortis*).³⁴ E, independentemente de qual dessas formas tenha sido constituída a laje, ela deverá ser levada a registro público imobiliário.

Cumpra salientar que, em observância ao princípio da continuidade, não poderá ser lançado qualquer ato sem que haja existência de seu registro anterior. Sendo assim, só será

³⁰ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 12 fev. 2018.

³¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE LAJE: Do Puxadinho à Digna Morada**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 47.

³² FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE LAJE: Do Puxadinho à Digna Morada**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 71.

³³ *Ibidem*, p. 71.

³⁴ *Ibidem*, p. 194.

possível a constituição da laje se, na matrícula do imóvel, constar a averbação da construção-base.³⁵ Deve-se ressaltar que é o registro da laje que criará o direito real de propriedade.³⁶

A Lei instituidora do direito de laje (13.465/17) acrescentou o §9º no art. 176 da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/73), dispondo que:

Art. 176

[...]

§ 9º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca.³⁷

Tal dispositivo salienta três princípios registrais que merecem destaque: especialidade, continuidade e unitariedade matricial.³⁸ Conforme o princípio da especialidade, cada imóvel objeto de registro deve ser devidamente individualizado.³⁹ Ou seja, para cada imóvel haverá uma matrícula. Consoante o princípio da continuidade, “os registros devem ser perfeitamente encadeados, de forma que não haja vazios ou interrupções na corrente registrária.”⁴⁰ Isso significa que não se pode pular qualquer etapa registral. Isso posto, é necessária a existência do registro da construção-base para, posteriormente, abrir matrícula para a laje. Por fim, de acordo com o princípio da unitariedade matricial, “cada imóvel será objeto de uma matrícula e cada matrícula descreverá apenas um imóvel.”⁴¹ Em virtude desse princípio em consonância com o da especialidade, que a construção-base deverá constar em uma matrícula e a(s) laje(s) em outra(s).

Outrossim, o dispositivo supracitado deve ser interpretado em conjunto com o art. 1.510-A, §3º do CC/02, segundo o qual, “Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.”⁴²

³⁵ FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio Sobre o Direito Real de Laje como Previsto na Lei 13.465/2017**. In: Civilística. Disponível em: <http://civilistica.com/wp-content/uploads/2017/12/Fiuza-e-Couto-civilistica.com-a.6.n.2.2017.pdf>. Acesso em: 15 jan. 2018, p. 14.

³⁶ LOUREIRO *apud* FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE LAJE: Do Puxadinho à Digna Morada**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 196.

³⁷ BRASIL. **Lei nº 6.015, de 31 de Dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm. Acesso em: 29 abr. 2019.

³⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE LAJE: Do Puxadinho à Digna Morada**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 203.

³⁹ LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 4ª Ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2013, p. 312

⁴⁰ *Ibidem*, p. 314.

⁴¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE LAJE: Do Puxadinho à Digna Morada**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 206.

⁴² BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 12 fev. 2018.

A concessão de matrícula própria para a laje é um respeito – como visto alhures – ao princípio da unicidade matricial, mas, muito mais que atribuir um fôlio para a laje, concede-se independência e autonomia para aqueles que, durante muito tempo, sequer tinham registros. “Mais do que uma simbologia, o registro do então fato social da laje como unidade autônoma, legaliza o gueto e converte o ‘outsider’ em membro da sociedade formal”.⁴³

3 O DIREITO DE LAJE COMO INSTRUMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Na década de 70, o sociólogo Boaventura de Sousa Santos realizou uma pesquisa de campo na favela do Jacarezinho, no Rio de Janeiro. No entanto, como na época vigorava a ditadura militar no Brasil, o nome fictício designado à comunidade foi “Pasárgada”. A tese tinha como finalidade demonstrar que havia direito para além do estado. “Em Pasárgada, Boaventura foi capaz de verificar a existência de várias instituições extra-oficiais de resolução de conflitos que solucionavam disputas à margem do poder estatal.”⁴⁴

Como a população local não possuía título legítimo de suas propriedades⁴⁵, em situações conflituosas, recorrer às instituições estatais, para a solução do conflito, não era uma alternativa. “O estado não era bem visto, pois era um inimigo potencial, que reprimia os pobres e não buscava a pacificação no interior da favela.”⁴⁶ Sendo assim, havia a existência de um direito interno e informal, administrado pela associação de moradores, aplicável para prevenir conflitos na comunidade oriundos da luta pela habitação⁴⁷

Tais populações buscavam formas alternativas de solução de conflitos, pois não podiam ser amparadas pelas instituições estatais. Foi justamente sob o argumento de um contexto de

⁴³ ROSENVALD, 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-manifesta%C3%A7%C3%A3o-de-propriedade>. Acesso em: 02 jan. 2018, p. 01.

⁴⁴ MARMELSTEIN, PREFÁCIO, In: FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE LAJE: Do Puxadinho à Digna Morada**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 12.

⁴⁵ Importante repisar que “as populações de baixa renda não alcançam o acesso de terras urbanas legalizadas, devido ao alto custo deste solo, decorrente de uma regulamentação elitista.” (SMOLKA *apud* ARRUDA, 2017, p. 01).

⁴⁶ MARMELSTEIN, PREFÁCIO, In: FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE LAJE: Do Puxadinho à Digna Morada**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 12.

⁴⁷ “A análise da ordem jurídica de Pasárgada circunscreve-se, no que interessa para este estudo, aos recursos internos que são mobilizados para prevenir e resolver conflitos decorrentes da propriedade ou posse da terra e dos direitos sobre construções (casas e barracos) que nesta se implantam.” (BOAVENTURA, de Souza Santos. **Notas sobre a história jurídico-social de Pasárgada**. SOUSA JR., José Geraldo (org.). **Introdução Crítica ao Direito**. (Série o direito achado na rua; V. 1). 4ª Ed. Brasília: Universidade de Brasília, 1993.)

proteção jurídica e inserção social que surgiu o direito de laje. Mas, desde antes do seu surgimento, o Estado já vinha buscando mecanismos para regularização fundiária.

Em 2009 foi criada a Lei nº 11.977, que instituiu o Programa Minha Casa, Minha Vida e objetivou a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Em seu art. 46 trazia o conceito de regularização fundiária:

Conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.⁴⁸

Asseguradamente, apesar de vários artigos da referida Lei já se encontrarem revogados, ela foi um marco fundamental para os assentamentos brasileiros. Não obstante, somente em 2016, através da Medida Provisória nº 759, posteriormente convertida na Lei nº 13.465/17; a Regularização Fundiária Urbana (Reurb) foi diretamente objetivada, visto que trouxe um instrumento de política urbana, com normas e procedimentos, visando retirar a informalidade de determinados núcleos urbanos.

Trata-se, portanto, de uma ferramenta de intervenção pública que tem por objetivo legalizar núcleos urbanos informais, desenvolvendo a qualidade de vida dos ocupantes, bem como conferindo segurança jurídica a estes.⁴⁹

A regularização fundiária refere-se a um “conjunto de medidas e jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais com a finalidade de incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.”⁵⁰

Por medidas jurídicas, compreende-se àquelas utilizadas para a solução dos problemas dominiais, referentes às situações nas quais o ocupante não possui o justo título e, conseqüentemente, não possui segurança jurídica. Já as medidas urbanísticas referem-se às soluções para uma infraestrutura adequada (água, esgoto, energia, calçamento, etc). As medidas

⁴⁸ BRASIL. **Lei nº 11.977 de 7 de Julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm. Acesso em: 17 mai. 2018.

⁴⁹ NASCIMENTO, PREFÁCIO, In: CUNHA, Michely Freire Fonseca. **Manual de Regularização Fundiária Urbana – REURB**. Salvador: JusPodivm, 2019, p. 10.

⁵⁰ MOURA, Joacsa Araújo. **CARTILHA - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – ASPECTOS PRÁTICOS DA LEI 13.465/2017**. Disponível em: https://www.sinoreg-es.org.br/_Documentos/Upload_Conteudo/arquivos/CARTILHA_REGULARIZACAO_FUNDIARIA_URBANA_2017.pdf. Acesso em: 14 mar. 2019, p. 01.

ambientais, por sua vez, buscam reparar os problemas dos assentamentos realizados em desacordo com as normas ambientais.⁵¹ Por fim, as medidas sociais dizem respeito “às soluções dadas à população beneficiária da Reurb, especialmente nas ocupações por famílias de baixa renda, (mas não excluindo as demais populações), de forma a propiciar o exercício digno do direito à moradia e à cidadania, proporcionando qualidade de vida.”⁵²

Relevante repisar as espécies de Reurb’s trazidas pela Lei 13.465/17, que podem ser Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S) ou Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (Reurb-E). Conforme o art. 13, I, da Lei supracitada, aquela se refere à “regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal.”⁵³ Essa, por sua vez, consoante o art. 13, II, diz respeito a “regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de que trata o inciso I deste artigo.”⁵⁴. Importante ressaltar que a a Reurb-E será realizada para a regularização fundiária de núcleos urbanos informais constituídos por unidades imobiliárias não residenciais, segundo art. 5º, §6º, Decreto nº 9.310/18.⁵⁵

A Lei 13.465/17 também trouxe a regularização fundiária inominada, a qual é “aplicável aos núcleos urbanos informais consolidados em data anterior à Lei do Parcelamento do Solo Urbano - Lei 6.766/1979, de 19 de dezembro 1979”⁵⁶ Mister acentuar que, em alguns casos, o processo de regularização flexibiliza princípios registrais brasileiros, tais como, continuidade,

⁵¹ Ibidem, p. 01.

⁵² Ibidem, p. 01.

⁵³ 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; altera as Leis n^{os} 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis n^o 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 17 mai. 2018.

⁵⁴ Ibidem.

⁵⁵ CUNHA, Michely Freire Fonseca. **Manual de Regularização Fundiária Urbana – REURB**. Salvador: JusPodivm, 2019, p. 30.

⁵⁶ MOURA, Joacsa Araújo. **CARTILHA - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – ASPECTOS PRÁTICOS DA LEI 13.465/2017**. Disponível em: https://www.sinoreg-es.org.br/_Documentos/Upload_Conteudo/arquivos/CARTILHA_REGULARIZACAO_FUNDIARIA_URBANA_2017.pdf. Acesso em: 14 mar. 2019, p. 02.

especialidade, entre outros, a fim de que se alcance a função social da propriedade, conforme previsão constitucional.⁵⁷

Nesse prisma, muito se fala sobre a relevância social do reconhecimento do direito de laje, visto que é um instrumento a ser utilizado para regularização fundiária de diversos imóveis, principalmente aqueles localizados em aglomerados. Não há dúvidas de que há “absoluta e suprema relevância social, por interessar à vida de milhões de brasileiras e brasileiros infelizmente menos favorecidos.”⁵⁸

Então, qual a lógica da nova lei, qual a lógica da nova regularização fundiária urbana no Brasil? É a compreensão de que o mais importante é titular as pessoas, dar a elas o direito de propriedade. Tornar essas pessoas proprietárias dos imóveis que habitam, ainda que não se consiga dar a elas as outras condições também necessárias para a moradia (os suportes materiais, urbanísticos, creditícios, de infraestrutura, etc...)⁵⁹

O direito de laje, ao ser regularizado, além de buscar a regularização fundiária, visa integrar as pessoas à sociedade e reafirmar direitos fundamentais, tanto que, na exposição de motivos da Medida Provisória 759/2016, salienta-se sobre a efetivação do direito à moradia, constitucionalmente previsto.

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.⁶⁰

O direito de laje é um instrumento que veio para promover a inclusão social e realizar a dignidade perdida de muitos brasileiros. Buscar efetivar o direito à moradia digna é o seu

⁵⁷ NASCIMENTO, PREFÁCIO, In: CUNHA, Michely Freire Fonseca. **Manual de Regularização Fundiária Urbana – REURB**. Salvador: JusPodivm, 2019, p. 09.

⁵⁸ MARCHI, Eduardo C. Silveira. **Direito de Laje: da admissão ampla da propriedade superficiária no Brasil**. São Paulo: YK, 2018, p. 113.

⁵⁹ MAURO *apud* PAULO, Samantha Mordente de. **Os desafios do direito de laje frente a efetividade do direito à moradia digna e ao sistema registral imobiliário**. Disponível em: <https://www.corimg.org/app/webroot/files/editor/files/38-Os%20desafios%20do%20direito%20de%20laje%20frente%20a%20efetividade%20do%20direito%20a%20moradia%20digna%20e%20ao%20sistema%20registral%20imobili%C3%A1rio.pdf>. Acesso em: 15 fev. 2019, p. 06.

⁶⁰ BRASIL. **Medida Provisória nº 759, de 22 de Dezembro de 2016**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da 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, e dá outras providências. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2016/mediprovvisororia-759-22-dezembro-2016-784124-exposicaodemotivos-151740-pe.html>. Acesso em: 26 mar. 2019.

objetivo.⁶¹ Pode-se colocar a laje como um direito fundamental constitucional, ao passo que o direito de propriedade foi consagrado na CRFB/88, como tanto.

Cuida-se, pois, de um direito fundamental de envergadura constitucional, ligado, a toda evidência, ao mínimo existencial e ao exercício de uma vida digna. Aliás, não se pode deixar de reconhecer que a fundamentalidade do direito de propriedade decorre muito mais de uma perspectiva existencial do que patrimonial.⁶²

Todavia, conforme ressaltam os autores, o direito de laje trata, portanto, de um direito fundamental implícito, à medida em que é um direito “por conferir amplitude e abrangência à proteção dedicada à propriedade.”⁶³ Mister salientar que o fundamento do direito de laje também pode ser extraído da dignidade da pessoa humana e do direito à moradia.

Ademais, estaria, portanto, o direito de laje, vinculado também à vedação do retrocesso social, visto ser uma norma de notório caráter de integração social, referente ao direito fundamental à moradia.⁶⁴

4 ASPECTOS CRÍTICOS DO DIREITO DE LAJE

Apresentados os pontos relevantes sobre o direito de laje e regularização fundiária, adentrar-se-á agora na crítica de como o direito de laje não é um instrumento eficaz para a regularização fundiária dos aglomerados.

De modo geral, há um excesso de otimismo por parte dos autores que escrevem sobre o tema. Não obstante, diversos obstáculos são enfrentados ao exercitar a prática do direito de laje.

Marchi afirma ser a laje a novidade mais importante na seara do direito das coisas, no direito civil brasileiro.⁶⁵ Consoante o autor, o instituto do direito de laje é uma ferramenta adequada para a regularização fundiária das favelas brasileiras, visto que é uma tentativa de garantir às pessoas hipossuficientes, em especial àquelas residentes em aglomerados, a propriedade formal de suas moradias.⁶⁶

⁶¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE LAJE: Do Puxadinho à Digna Morada**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 09.

⁶² *Ibidem*, p. 61.

⁶³ *Ibidem*, p. 64.

⁶⁴ *Ibidem*, p. 64.

⁶⁵ MARCHI, Eduardo C. Silveira. **Direito de Laje**: da admissão ampla da propriedade superficiária no Brasil. São Paulo: YK, 2018, p. 117.

⁶⁶ *Ibidem*, p. 08.

Para outros autores, o instituto “viabiliza a regularização de milhares de edificações por todo o país, dando aos envolvidos segurança jurídica e estabilizando o direito sucessório, contribuindo, desta forma, para a pacificação social.”⁶⁷

O direito de laje reforça a segurança jurídica, visto que concede a propriedade ao lajeário, atendendo, portanto, a necessidade social de diversos cidadãos e ensejando a regularização fundiária urbana.⁶⁸ Nessa mesma acepção, Rosenvald destaca que o direito de laje é um instrumento de acesso à vida digna para muitos brasileiros.⁶⁹

Entretanto, seria muito utópico acreditar que o instituto, por si só, promoveria tantos benefícios: regularização fundiária, concessão do título de propriedade, individualização da matrícula, integração social, etc. Há falhas existentes na previsão do instituto para que o torne eficaz.

A Lei 13.165/2017 que é fruto de esforço para a regularização fundiária urbana e rural, tem como objetivo também a estimulação da economia, visto que, ao regularizar imóveis e se conferir a propriedade, o acesso ao crédito é facilitado.⁷⁰

Na verdade, esse movimento legislativo compreende um aspecto infelizmente tornado comum na vida jurídica brasileira. O propósito regulador-fundiário é usado como um *toque de Midas*, apto a transformar qualquer iniciativa em fonte de angelicais virtudes. É com base nessa ideia que se assiste a uma “enxurrada” de outras movimentações legislativas, algumas tão confusas quanto o direito real de laje, como a instituição do *condomínio de lotes* (art. 1.358-A do CCB/02) e a alteração do art. 10 do Estatuto da Cidade.⁷¹

O legislador, em um arranjo singular, acredita ter solucionado o problema de regularização habitacional das favelas brasileiras, entretanto, trouxe uma modalidade de direito real que não é suficiente e eficaz para resolver a questão. “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

⁶⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE LAJE: Do Puxadinho à Digna Morada**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2018, p. 24.

⁶⁸ PAULO, Samantha Mordente de. **Os desafios do direito de laje frente a efetividade do direito à moradia digna e ao sistema registral imobiliário**. Disponível em: <https://www.coring.org/app/webroot/files/editor/files/38-Os%20desafios%20do%20direito%20de%20laje%20frente%20a%20efetividade%20do%20direito%20a%20moradia%20digna%20e%20ao%20sistema%20registral%20imobili%C3%A1rio.pdf>. Acesso em: 15 fev. 2019, p. 06.

⁶⁹ ROSENVALD, 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-manifesta%C3%A7%C3%A3o-de-propriedade>. Acesso em: 02 jan. 2018, p. 02.

⁷⁰ KÜMPEL, Vitor Frederico e BORGARELLI, Bruno de Ávila. **Algumas reflexões sobre o Direito Real de Laje – Parte I**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI265141,61044-Algumas+reflexoes+sobre+o+Direito+Real+de+Laje+Parte+I>. Acesso em: 19 abr. 2019, p. 01.

⁷¹ *Ibidem*, p. 01.

de regularização registral.”⁷² Para Venosa, o legislador se dá por satisfeito com essa criação ao invés de tentar, de fato, solucionar a questão habitacional de milhares de comunidades existentes no país.⁷³

Importante destaque é de que os poderes municipais deverão se atentar para a segurança das construções ao aprová-las, visto que, em países subdesenvolvidos, as notícias de desmoronamentos são mais frequentes. “Certamente o legislador espera que nessas situações haja engenheiro responsável e que faça os devidos cálculos estruturais... O legislador certamente vive em outra nação.”⁷⁴

Percebe-se, dessa forma, que o direito de laje não é um instituto tão solucionador dos problemas quanto se espera. Nessa perspectiva, questiona-se se o direito de laje será, de fato, instrumento eficaz para a regularização fundiária. Conforme já levantado, para que seja constituído o direito de laje, a construção-base deverá encontrar-se regularizada no ente municipal, bem como no Cartório de Registro de Imóveis. No entanto, tais regularidades são custosas e apresentam-se como um impasse no momento de sua efetivação.

Na exposição de motivos da Medida Provisória nº 759/2016, ressalta-se que “trata-se de um mecanismo eficiente para a regularização fundiária das favelas”, não obstante, o direito de laje não trouxe normas práticas que colaborem com a sua utilização para além do procedimento de Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S).⁷⁵

Fora da esfera da regularização fundiária de interesse social, os trâmites para regularizar uma construção junto ao ente municipal, para obter a certidão de quitação previdenciária relativa à obra realizada e para averbar essa edificação no Registro de Imóveis é bastante complexo, demorado e custoso. O resultado disso é a ausência de averbação de construção na grande maioria das matrículas.⁷⁶

Indubitavelmente, toda essa burocracia e custo apresentam um entrave para a regularização fundiária das favelas, motivo pelo qual “não havendo mudança na legislação e na postura dos entes públicos, no sentido de facilitar a regularização das construções perante o

⁷² VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito real de laje (criado pela lei 13.465 de 2017)**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI267743,91041-Direito+real+de+laje+criado+pela+lei+13465+de+2017>. Acesso em: 02 mar. 2019, p. 01.

⁷³ Ibidem, p. 01.

⁷⁴ Ibidem, p. 02.

⁷⁵ FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio Sobre o Direito Real de Laje como Previsto na Lei 13.465/2017**. In: *Civilística*. Disponível em: <http://civilistica.com/wp-content/uploads/2017/12/Fiuza-e-Couto-civilistica.com-a.6.n.2.2017.pdf>. Acesso em: 15 jan. 2018, p. 15.

⁷⁶ Ibidem, p. 16.

Registro de Imóveis, dificilmente o direito de laje assumirá papel relevante na redução das situações de informalidade.”⁷⁷

Isto posto, pode-se afirmar que a atecnia do legislador, bem como a ausência de juristas da seara notarial e registral no momento da construção da norma, resultam em institutos assim como o direito de laje, que apesar de bem intencionado, dificilmente trará na prática os resultados que dele se esperava.

5 CONCLUSÃO

O direito à moradia é consagrado no art. 6º, *caput*, da CRFB/88, como um direito social e, a partir de uma leitura concomitante com o princípio da dignidade da pessoa humana, tem-se que, essa moradia não deve ser assegurada de qualquer modo, mas sim, com meios adequados para que o indivíduo possa, dignamente, habitar nela com os seus familiares.

No entanto, sabe-se que, infelizmente, o déficit de moradia é uma realidade que assola muitos brasileiros. Consoante dados do IBGE censo 2010, há cerca de 11,4 milhões de pessoas vivendo em moradias irregulares.

Assim sendo, percebe-se que, em que pese o direito à moradia ser uma garantia constitucional, grande parte da população não possui acesso equitativo a esse direito. Como consequência, tem-se o surgimento das favelas, que são, na verdade, um amontoado de casas, puxadinhos, barracões, nos quais cada família tenta se encaixar, de alguma forma.

Nesse contexto de conceder dignidade, diminuir a deficiência de direitos para com tais indivíduos, promover a segurança jurídica ao possibilitar a titularização dos proprietários das lajes, e, conseqüentemente, promover integração social, o legislador criou o instituto do direito de laje, que consiste na individualização – tanto tributária quanto no Cartório de Registro de Imóveis – do imóvel que se encontra acima ou abaixo da construção-base ou seja, é a possibilidade de cessão da laje.

Trata-se de um instituto que visa regularizar a situação das favelas brasileiras, nas quais, em um mesmo lote, são construídas várias unidades de moradia. A proposta do instituto é que cada imóvel tenha tributação e matrícula própria, o que concederá a cada proprietário o seu devido título, não existindo, dessa forma, dificuldades para posterior venda e partilha de tais

⁷⁷ *Ibidem*, p. 19.

imóveis. Válido ressaltar também que com o devido título de propriedade, o acesso ao crédito é facilitado.

Porém, e conforme já foi exposto no decorrer deste ensaio, ainda com a criação do direito de laje, é muito difícil regularizar os imóveis existente nesses amontoados, visto que é um processo custoso, e, ao se falar em aglomerados, sabe-se que a realidade é de famílias hipossuficientes que não têm condições de arcar com as custas para esse processo. Isso é, a forma pela qual o instituto está posto hoje, dificilmente atingirá o seu objetivo regularizador, social e integrador. Por esse motivo, entende-se que a efetivação do instituto está mitigada, não contribuindo, portanto, de forma eficaz, para a regularização fundiária dos aglomerados. Dessa forma, constata-se que a hipótese inicial do presente ensaio foi confirmada.

Assim sendo, acredita-se que, para se ter uma real efetividade do instituto, deverá ocorrer uma alteração legislativa, no sentido de promover isenção ou redução nas custas do processo, sem depender de Reurb-S – visto que esta depende de iniciativa do órgão municipal –, para que, assim, cada indivíduo, na medida de seu interesse e condições, possa regularizar a sua moradia.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE JR., Roberto Paulino. **O Direito de Laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície.** Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>. Acesso em: 02 fev. 2018.

ARRUDA, Sande Nascimento de. **Direito real de laje: um instrumento de inclusão urbana e de reconhecimento ao direito humano a moradia.** In: *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, XX, n. 164, set 2017. Disponível em: http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=19628&revista_caderno=7. Acesso em: jan. 2019.

BOAVENTURA, de Souza Santos. **Notas sobre a história jurídico-social de Pasárgada.** SOUSA JR., José Geraldo (org.). **Introdução Crítica ao Direito.** (Série o direito achado na rua; V. 1). 4ª Ed. Brasília: Universidade de Brasília, 1993.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 19 abr. 2018.

_____. **IBGE, CENSO 2010.** Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/2012-agencia-de-noticias/noticias/15700-dados-do-censo-2010-mostram-11-4-milhoes-de-pessoas-vivendo-em-favelas.html>. Acesso em: 14 mai. 2018.

_____. **Lei nº 6.015, de 31 de Dezembro de 1973.** Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 29 abr. 2019.

_____. **Lei nº 8.009, de 29 de Março de 1990.** Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8009.htm. Acesso em 15 jun. 2019.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 12 fev. 2018.

_____. **Lei nº 11.977 de 7 de Julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nºs 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória nº 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm. Acesso em: 17 mai. 2018.

_____. **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; altera as Leis nºs 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 17 mai. 2018.

_____. **Medida Provisória nº 759, de 22 de Dezembro de 2016.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos

assentados da 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, e dá outras providências. Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2016/medidaprovisoria-759-22-dezembro-2016-784124-exposicaodemotivos-151740-pe.html>. Acesso em: 26 mar. 2019.

CAMARGO, Marco Antônio de Oliveira. **Direito de Laje**. Explicando para quem quer entender. Disponível em: <https://www.anoreg.org.br/site/2017/02/01/artigo-direito-de-laje-explicando-para-quem-quer-entender-marco-antonio-de-oliveira-camargo/>. Acesso em: 08 abr. 2019.

CUNHA, Michely Freire Fonseca. **Manual de Regularização Fundiária Urbana – REURB**. Salvador: JusPodivm, 2019.

FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE LAJE: Do Puxadinho à Digna Morada**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017.

FERNANDES, Bernardo Gonçalves. **Curso de Direito Constitucional**. 7ª Ed. Salvador: JusPodivm, 2015.

FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio Sobre o Direito Real de Laje como Previsto na Lei 13.465/2017**. In: *Civilística*. Disponível em: <http://civilistica.com/wp-content/uploads/2017/12/Fiuza-e-Couto-civilistica.com-a.6.n.2.2017.pdf>. Acesso em: 15 jan. 2018.

KÜMPEL, Vitor Frederico e BORGARELLI, Bruno de Ávila. **Algumas reflexões sobre o Direito Real de Laje – Parte I**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI265141,61044-Algumas+reflexoes+sobre+o+Direito+Real+de+Laje+Parte+I>. Acesso em: 19 abr. 2019.

KÜMPEL, Vitor Frederico e BORGARELLI, Bruno de Ávila. **Algumas reflexões sobre o Direito Real de Laje – Parte II**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI265989,81042-Algumas+reflexoes+sobre+o+Direito+Real+de+Laje+Parte+II>. Acesso em: 19 Abr. 2019.

LOUREIRO, Luiz Guilherme. **Registros Públicos: teoria e prática**. 4ª Ed. rev., atual e ampl. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: Método, 2013.

MARCHI, Eduardo C. Silveira. **Direito de Laje: da admissão ampla da propriedade superficiária no Brasil**. São Paulo: YK, 2018.

MARMERLSTEIN, Geoge. **Prefácio**. In: FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE LAJE: Do Puxadinho à Digna Morada**. Salvador: Ed. JusPodivm, 2017.

MILAGRES, Marcelo. **Direito Real de Laje?** Disponível em: <https://www.professormarcelomilagres.com/single-post/2017/05/11/Direito-real-de-laje>. Acesso em: 20 mai. 2018.

MOURA, Joacã Araújo. **CARTILHA - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – ASPECTOS PRÁTICOS DA LEI 13.465/2017**. Disponível em: https://www.sinoreg-es.org.br/_Documentos/Upload_Conteudo/arquivos/CARTILHA_REGULARIZACAO_FUNDIARIA_URBANA_2017.pdf. Acesso em: 14 mar. 2019.

NASCIMENTO, Fernando Pereira do. **Prefácio**. In: CUNHA, Michely Freire Fonseca. **Manual de Regularização Fundiária Urbana – REURB**. Salvador: JusPodivm, 2019.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **O que é o direito real de laje à luz da lei nº 13.465/2017? (parte 1)** Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2017-set-18/direito-civil-atual-direito-real-laje-luz-lei-134652017-parte>. Acesso em: 17 out. 2018.

PAULO, Samantha Mordente de. **Os desafios do direito de laje frente a efetividade do direito à moradia digna e ao sistema registral imobiliário**. Disponível em: <https://www.coring.org/app/webroot/files/editor/files/38-Os%20desafios%20do%20direito%20de%20laje%20frente%20a%20efetividade%20do%20direito%20a%20moradia%20digna%20e%20ao%20sistema%20registral%20imobili%C3%A1rio.pdf>. Acesso em: 15 fev. 2019.

ROSENVALD, 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-manifesta%C3%A7%C3%A3o-de-propriedade>. Acesso em: 02 jan. 2018.

STOLZE, Pablo. **Direito real de laje: primeiras impressões**. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/54931/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes>. Acesso em: 10 mai. 2018.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito real de laje (criado pela lei 13.465 de 2017)**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI267743,91041-Direito+real+de+laje+criado+pela+lei+13465+de+2017>. Acesso em: 02 mar. 2019.