



MORADIA DIGNA: O DIREITO REAL DE LAJE COMO INTERFACE DO EXERCÍCIO DO DIREITO À CIDADE, COM FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL NA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Silveira, Maria Eliane Blaskesi¹

Figueira, Gabriel Blaskesi²

RESUMO: A Constituição Federal trouxe direitos e garantias individuais e sociais, assegurando, entre outros, direito de propriedade, direito à moradia e a erradicação da pobreza e desigualdades sociais, como um dos objetivos da República Federativa do Brasil. Tais direitos, entretanto, não são plenamente exercidos, pois, quando se trata de direito de propriedade, restringe-se este pela função social e a moradia é insuficiente a todos, inacessível a muitos e indigna para grande parcela da população. O legislador pátrio, visando amenizar esta situação, garantindo direito de propriedade e o exercício da dignidade da pessoa humana, através da Lei Federal número 13.465, de 2017, reconheceu o direito real de laje, trazendo a possibilidade de regularização dos chamados “puxadinhos”, isto é, estruturas improvisadas, construídas sobre a laje de outro imóvel. Uma vez que seja passível de ser regularizado, no fólio registral, o bem passa a figurar em nome do lajista e, assim, possibilita que este possa exercer sobre ele, todos os direitos, inclusive de oferecê-lo em garantia real. O presente trabalho objetiva analisar o direito de laje, como consectário da função social da propriedade, a fim de garantir o direito constitucional de acesso à cidade, perquirindo se este instituto viabiliza o exercício do direito, proporcionando moradia regularmente digna a quem, hoje, é considerado como possuidor e não como titular de direito real, registrável na matrícula do imóvel. A pesquisa tem enfoque qualitativo, com análise documental, através das leis que regem a matéria e bibliográfica, através da revisão da literatura sobre os temas.

Palavras-chave: direito à moradia, dignidade da pessoa humana, função social da propriedade; sociedade; direito à cidade

ABSTRACT: The Federal Constitution brought individual and social rights and guarantees, assuring, among others, the right to property, the right to housing and the eradication of poverty and social inequalities, as one of the objectives of the Federative Republic of Brazil. These rights, however, are not fully exercised, because when it comes to the right to property, it is restricted by the social function and housing

¹ Maria Eliane Blaskesi Silveira, Bacharel em Direito pela Universidade da Região da Campanha-URCAMP, Especialista em Direito Notarial e Registral, pela PUC/MG, Especialista em Direito Processual Civil pela UNISC, Especialista em Formação de Professores para a área jurídica superior pela LFG/Anhanguera, Mestranda em Direito Ambiental pela Universidade de Caxias do Sul- UCS, Pós-graduanda em Metodologias Ativas de Aprendizagem pela Urcamp/Uniamérica; Tabeliã e professora universitária do Curso de Direito da Universidade da Região da Campanha, URCAMP. E-mail: elianeblaskesi@hotmail.com. Nome bibliográfico para citações: BLASKESI, Eliane

² Gabriel Blaskesi Figueira, Psicólogo clínico, Mestrando do Programa de Pós-Graduação de Psicologia pela UNISINOS, São Leopoldo, RS. Bacharel em Psicologia pela Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões- URI Campus Santiago. Email: gabrielbfigueira@hotmail.com



is insufficient for all, inaccessible to many and unworthy for a large portion of the population. The homeland legislator, aiming to alleviate this situation, guaranteeing property rights and the exercise of human dignity, through Federal Law No. 13,465 of 2017, recognized the real right of slab, bringing the possibility of regularization of the so-called “pulls”. that is, improvised structures, built on the slab of another property. Once it can be regularized, in the register folio, the property comes to appear in the name of the tenant and thus allows him to exercise all rights over him, including to offer it as collateral. The present work aims to analyze the right of slab, as a sectarian of the social function of property, in order to guarantee the constitutional right of access to the city, investigating whether this institute makes the exercise of the right feasible, providing regularly decent housing to those who today are considered as the owner and not as the holder of real rights, registered in the registration of the property. The research has a qualitative approach, with documentary analysis, through the laws that govern the subject and bibliographic, through the literature review on the themes.

Keywords: right to housing, dignity of the human person, social function of property; society; right to the city

Introdução

A Constituição Federal trouxe direitos e garantias individuais, coletivas e sociais, assegurando, entre outros, direito de propriedade, direito à moradia e a erradicação da pobreza e desigualdades sociais, como um dos objetivos da República Federativa do Brasil, enfatizando o exercício da dignidade da pessoa humana e o direito à cidade.

Tais direitos, entretanto, não são plenamente exercidos, pois, quando se trata de direito de propriedade, restringe-se este pela função social e a moradia é insuficiente a todos, inacessível a muitos e indigna para grande parcela da população, deixando de serem exercitados os preceitos constitucionais.

O legislador pátrio, visando amenizar esta situação, garantindo direito de propriedade e o exercício da dignidade da pessoa humana, através da Lei Federal número 13.465, de 2017, reconheceu o direito real de laje, trazendo a possibilidade de regularização dos chamados “puxadinhos”, isto é, estruturas improvisadas, construídas sobre (ou sob) a laje de outro imóvel. Uma vez que seja passível de ser regularizado, no fôlio registral, o bem passa a figurar em nome do lajista e, assim, possibilita que este possa exercer, sobre ele, todos os direitos, inclusive de oferecê-lo em garantia real. Desta forma, a propriedade cumpre sua função social, ensejando o exercício de direito à cidade, através da regularização de bens imóveis que, há pouco



tempo, não possuíam visibilidade e nem possibilidade de serem registrados e ingressarem no mercado imobiliário formal.

O artigo está dividido em três capítulos, sendo que o primeiro trata do princípio da dignidade humana, direito à moradia e propriedade, sob o viés constitucional, ensaiando-se, ainda, pelas leis infraconstitucionais, trazendo a conceituação e a relação costurada entre eles. O segundo capítulo trata, especificamente, do direito real de laje, como regularização de situações depreciativas da pessoa e de seu bem imóvel, impossibilitando que o mesmo fosse registrado, antes da entrada em vigor do novo instituto no ordenamento jurídico. No terceiro e último capítulo, será abordado o exercício do direito à cidade em face da previsão legal do direito de laje e a dignificação da moradia, devidamente regularizada.

O presente trabalho objetiva analisar o direito de laje, direito real posto na legislação pátria, através da Lei Federal 13.465 de 2017, como consectário da função social da propriedade, a fim de garantir o direito constitucional de acesso à cidade, perquirindo se este instituto viabiliza o exercício do direito, proporcionando moradia regularmente digna a quem é considerado como possuidor e não como titular de direito real, registrável na matrícula do imóvel. A pesquisa tem enfoque qualitativo, com análise documental, através das leis que regem a matéria, e bibliográfica, através da revisão da literatura sobre os temas.

1 Dignidade da pessoa humana, moradia e propriedade, à luz da Constituição Federal

Dentre os direitos e garantias individuais e sociais, previstos na Constituição Federal de 1988, figuram o princípio da dignidade humana, o direito de propriedade, a função social da propriedade e o direito à moradia, estando eles relacionados e interligados, de modo a garantir a todos, uma existência digna, com os direitos básicos assegurados e com um patamar mínimo de qualidade, para a concretização da vida em sociedade, no Estado Democrático de Direito.

1.2 Dignidade da Pessoa Humana: pilar da Constituição Federal

A dignidade da pessoa humana não é um direito natural metapositivo, mas a concretização constitucional dos direitos fundamentais. Sarlet (2006, p. 222) embasa,



no direito brasileiro, com a previsão do artigo 1º, inciso III da Constituição Federal de 1988, e diz que não se trata de uma norma programática, mas supraprincípio constitucional, em amplitude ou dimensão da dignidade da pessoa humana, norteadora dos demais princípios e regras do ordenamento jurídico brasileiro.

O conceito de dignidade da pessoa humana é vago e, ao mesmo tempo, muito amplo, de modo que Sarlet (2006, p.223), apresenta a seguinte definição jurídica para o princípio:

A qualidade intrínseca e distintiva reconhecida em cada ser humano que o faz merecedor do mesmo respeito e consideração por parte do Estado e da comunidade, implicando, neste sentido, um complexo de direitos e deveres fundamentais que assegurem a pessoa tanto contra todo e qualquer ato de cunho degradante e desumano como venham a lhe garantir as condições existenciais mínimas para uma vida saudável, além de propiciar e promover sua participação ativa e responsável nos destinos da própria existência e da vida em comunhão com os demais seres humanos.

Esta noção de constitucionalismo social, é imprescindível para corrigir o quadro de desigualdade e degradação, ofertando acesso às condições mínimas de bem-estar, sendo que o projeto normativo da Lei Fundamental “tem o objetivo constitucional de erradicar a pobreza e reduzir as desigualdades sociais [...]” (SARLET e FENSTERSEIFER, 2012, p.45).

Neste viés, em sintonia e integrado com o princípio da dignidade da pessoa humana, os direitos e garantias assegurados constitucionalmente, não têm prevalência uns sobre os outros, uma vez que todos, em princípio, visam assegurar o exercício de uma vida digna, condizente com a condição humana e em um ambiente saudável.

A evolução do Estado Social para o Estado Socioambiental, ou Estado Pós-Social, agrega às conquistas, em termos de dignidade humana, uma dimensão ecológica, visando minimizar os riscos e a degradação do meio ambiente. A tutela destes direitos, sociais e ambientais, no dizer de Sarlet e Fensterseifer (2012, p. 44-45), deve ser integrada e interdependente,” num mesmo projeto jurídico-político para o desenvolvimento humano em padrões sustentáveis”.

Häberle (2005, p. 99) destaca que a dignidade da pessoa humana é o valor jurídico mais elevado dentro do ordenamento constitucional, é o valor jurídico supremo, o fim supremo de todo o direito, que está na base de todos os direitos fundamentais.



Por isto, ao se falar em direitos constitucionalmente garantidos, o direito à moradia insere-se como consectário da dignidade humana, pois todos têm o direito de um cantinho para chamar de seu. Entretanto, o direito à moradia tem que ser exercido de forma que esta seja digna, isto é, não basta ter um lugar para habitar, mas este lugar tem que ser salubre, seguro e com acesso aos equipamentos públicos.

1.2. A moradia como direito fundamental

O direito à moradia não consta de forma expressa na Constituição Federal, na sua implementação. Foi através da Emenda Constitucional nº 26 que passou a figurar no rol dos chamados direitos sociais, no artigo 6º da Carta Magna³.

A inclusão deste direito na Constituição deu-se em função do princípio da dignidade humana, pois, para exercê-lo, é necessário que se tenha um mínimo básico para sobrevivência, incluindo a habitação.

A moradia, para ser considerada como tal, não basta ser um local que abrigue a pessoa das intempéries, isto é, quatro paredes colocadas de qualquer jeito. É necessário que seja um lugar seguro, salubre, com acesso aos serviços públicos e equipamentos urbanos, isto é, ao transporte, escolas, hospitais, etc. Embora esta não seja a realidade de grande parte da população, o Estado tem a obrigação constitucional de prover moradia a todos.

Neste sentido, Sarlet e Fensterseifer (2012, p. 189-190) alertam que o Estado de Direito brasileiro, de acordo com a Constituição, é o “guardião e amigo” dos direitos fundamentais e todos os poderes e órgãos estatais estão vinculados à concretização destes direitos, especialmente com relação direta com a dignidade da pessoa humana, pelo que o Estado, além da proibição de interferir no âmbito de proteção de determinado direito, tem a tarefa constitucional de promover medidas de caráter prestacional (positiva) para a consecução destes direitos, garantindo o mínimo existencial.

O viés constitucional garante o direito à moradia, de forma que o indivíduo tenha um local adequado para habitar. Como nem todos tem o privilégio de serem proprietários de um imóvel para residir. A própria Constituição estabelece que, os

³ Artigo 6º da Constituição Federal tem a seguinte redação: 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.



trabalhadores terão direito a salário mínimo que assegure, entre outros, a possibilidade de pagar a moradia para si e sua família⁴.

São necessidades inerentes ao homem e sua condição humana, conforme Rech e Rech (2016, p. 54), os locais para moradia ou construção de cidades, uso do solo, produção de alimentos e matéria-prima. Entretanto, aduzem, os espaços para morar, sempre foram estabelecidos pela elite dominante, excluindo os mais pobres ou inferiores para fora dos limites ou muros da cidade. E isto se perpetua até os dias atuais, ferindo direitos fundamentais como moradia, dignidade e cidadania (RECH e RECH, 2010, p. 9).

Na realidade brasileira, mesmo sendo garantido constitucionalmente, o direito à moradia digna está longe de ser uma realidade social e, em que pese os programas sociais de habitação popular, proliferam-se favelas e sub-habitações, onde, além das condições físicas dos imóveis, a condição documental também requer regulamentação.

1.3 Direito de propriedade

O direito de propriedade, constitucionalmente garantido, com guarida no artigo 5º da Carta Maior, tem regramento no Livro do Direito das Coisas, no Código Civil, de onde se extrai, não seu conceito, mas a faculdade que tem o proprietário de usar, gozar, dispor e reaver o bem, da mão de quem quer que, injustamente, o possua ou detenha. Também prevê que o proprietário deve atentar às finalidades econômicas e sociais, bem como à ambiental, no sentido de exercer este direito.

Para Ihering (1998, p. 79), “a fonte histórica e a justificação moral da propriedade residem no trabalho. [...] Só a ligação constante com o trabalho mantém a propriedade vigorosa e sadia,[...]”.

⁴ Artigo 7º, Constituição Federal: São direitos dos trabalhadores urbanos e rurais, além de outros que visem à melhoria de sua condição social: [...] IV - salário mínimo, fixado em lei, nacionalmente unificado, capaz de atender a suas necessidades vitais básicas e às de sua família com moradia, alimentação, educação, saúde, lazer, vestuário, higiene, transporte e previdência social, com reajustes periódicos que lhe preservem o poder aquisitivo, sendo vedada sua vinculação para qualquer fim.



A propriedade é a instituição central da civilização, segundo afirma Pilati⁵, (2017, p.1) porque determina e materializa a estrutura com que historicamente se regem e reproduzem as relações de Estados e de indivíduos na sociedade.

O conceito de propriedade evoluiu ao longo do tempo, conforme analisa Tartuce (2016, p. 119), ele próprio trazendo sua definição, após a leitura de civilistas renomados: “propriedade é o direito que alguém possui em relação a um bem determinado”. Explica, ainda, que trata-se de um direito fundamental, protegido constitucionalmente, nos termos do artigo 5º, Inciso XXII, porém deve atender a uma função social, em prol da coletividade, preenchida (a propriedade), a partir dos atributos do Código Civil, juntamente com outros direitos, especialmente aqueles com substrato constitucional.

O direito de propriedade, conforme Gagliano e Pamplona Filho (2019, p. 110), consiste no direito real de usar, gozar ou fruir, dispor e reivindicar a coisa, nos limites de sua função social, tendo, pois, quem reúne todos estes requisitos, a propriedade plena do bem, proibindo a lei, entretanto, os atos emulativos e o abuso de direito de propriedade.

No Estado Social de Direito, ou Estado Pós-Social, não se concebe falar em propriedade de modo pleno e absoluto, exercido de forma a excluir tudo e todos da esfera jurídica, tendo a coletividade como sujeito passivo na relação jurídica entre o proprietário e a coisa, de forma que ela (a propriedade) está intrinsecamente ligada a sua função social, como se vê, também, na atual Constituição.

Dentro da temática abordada, esta análise do direito de propriedade é importante pois, conforme Azevêdo (2016, p. 23), o direito à moradia se concretiza a partir daquele direito (o de propriedade), através de seu exercício, de sua titularidade, de forma direta ou indireta. A propriedade que é utilizada como moradia, em princípio, está cumprindo sua função social.

1.3.1 Função social da propriedade

A propriedade, antes tida como direito absoluto e inatingível, no viés do atual contorno constitucional e em face da legislação infraconstitucional, a ela

⁵ Pilati alerta que na Pós-Modernidade confrontam-se dois modelos de propriedade: o da *propriété* napoleônica, reproduzida no artigo 1.228 do Código Civil Brasileiro e o das propriedades especiais constitucionais de 1988, que despontam sob a égide jurídica do coletivo e a aura política da participação.



compatibilizada, no dizer de Duguit apud Orlando Gomes (2001, p. 108-109) “implica, para todo detentor de uma riqueza a obrigação de empregá-la para o crescimento da riqueza social, e para a interdependência social” e que “só o proprietário pode executar uma certa tarefa social”. Defende que somente o proprietário pode, através de sua riqueza, aumentar a riqueza geral, não sendo a propriedade um direito inatingível e sagrado, mas um direito em constante mudança, que deve atender as necessidades sociais, às quais tem o dever de responder (GOMES, 2008, p. 126).

Assim, ao mesmo tempo em que é garantido o direito de propriedade, a este direito é imposto o atendimento à função social⁶, vale dizer, socializou-se este direito, de forma que atenda ao comando constitucional.

A função social da propriedade, tanto urbana quanto rural, é tratada nos artigos 5º, Incisos XXII e XXIII, no artigo 170, Incisos I e II, artigos 182 a 191, todos da Constituição Federal; no Código Civil, no artigo 1.228, § 1º e nas leis 8.629/93 e 10.257/01, sem prejuízo da legislação anterior (PILATI, 2017, p. 76). Ressalta, ainda, que, no artigo 1º da Constituição, alinha-se “novo paradigma com instrumentos políticos e jurídicos de maior eficácia; que colocam a função social não só do lado de dentro (dever), como do lado de fora (direito coletivo) da propriedade”.

Encerrando a análise da função social da propriedade, após fazer um apanhado da doutrina e das leis que estabelecem e pormenorizam aquela, conclui Pilati (2017, p. 84), que

o conceito de função social pressupõe, para ter eficácia, a autonomia política, jurídica e (extra) patrimonial do coletivo: sujeito próprio (a coletividade), autonomia dos bens respectivos (da coletividade e não do Estado como pessoa jurídica separada da população), soberania de leis participativas (distintas das leis representativas do Parlamento) e tutela jurídica com especificidade própria (na dimensão de ágora).

Ressalta, finalmente, que é categoria da soberania participativa e não simples limitação da propriedade ou simples atributo de determinados bens e nem se restringe à solidariedade proprietária.

Em razão da evolução do Estado, (e na esteira do Estado Social de Direito) a propriedade pode ser vista como função social, com destinação positiva dada à coisa, de forma a atender o interesse da coletividade.

2 Direito de laje: a regularização do “puxadinho”

⁶ Conforme Incisos XXII e XXIII, do artigo 5º, da Constituição Federal de 1988.



A Lei 13.465 de 11 de julho de 2017, incluiu o direito real de laje, no Inciso XIII, no artigo 1.225, do Código Civil, no rol dos direitos reais, acrescentando, ainda, o artigo 1.510-A, conceituando este novo direito real: “Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo”.

Os direitos reais não podem ser criados por vontade das partes, aplicando-se a eles o princípio da taxatividade, isto é, só existem os direitos reais expressamente criados por lei.

Este direito real enquadra ocupações ordenadas, desordenadas, clandestinas, irregulares, como condomínios, loteamentos e incorporações ilegais. A regularização poderá ser aplicada, ainda, em imóveis situados na zona rural, desde que o núcleo informal tenha ocupação e destinação urbana (BLASKESI, 2018, p. 77). Como não há, no direito de laje, item específico que exclua as áreas rurais da possibilidade de serem abrigadas pelo instituto, é possível que haja a regularização destes imóveis, para futuro registro.

2.1 Direito de laje: a dignificação da moradia através da regularização fundiária

Informam Gagliano e Pamplona Filho (2017, p. 1116) que esta situação (da laje) é bastante comum, especialmente nos grandes centros urbanos. Trata-se do popularmente chamado “puxadinho”, onde o proprietário do imóvel cede o direito a outra pessoa, para que esta construa sobre (ou sob) o seu.

Para Venosa (2017), sobre o direito de laje

não se confunde com sobrados regulares, sobrepostos, já edificadas sob tal sistema, com entrada regular e autônoma, plantas previamente aprovadas pela municipalidade etc. O intuito da lei foi criar, em síntese, um sistema de sobreposição que nasceu da pleora de pressões populacionais nas comunidades e que convivem de há muito e de fato nesse sistema. A norma irá, sem dúvida, incentivar que já se construa prevendo a cessão da laje a terceiros.

O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base (§ 1º, 1.510-A, CC). Não se configura como direito



de propriedade, propriamente dito, mas de um direito sobre ela, um direito real sobre coisa alheia, pois falta-lhe um dos atributos do propriedade, que é o direito de seqüela.

Conforme Tartuce (2017), “não se trata de uma “propriedade” sobre a laje, eis que, se de propriedade se tratasse, o direito exercido seria “na coisa própria” e abrangeria o próprio solo, o que não se dá na hipótese vertente”. Explica, ainda, que este novo direito real somente será admitido “quando se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos” (§ 1º), não se confundido, ademais, com o condomínio edilício, pois, neste caso, coexistem propriedades plenas em plano horizontal, com direito à fração ideal do solo e das áreas comuns.

Consiste, pois, em um direito real limitado à estrutura autônoma construída (laje), desde que a unidade imobiliária sobreposta, qualquer que seja o seu uso, seja dotada de: isolamento funcional e acesso independente. Conclui que, “a unidade imobiliária da laje, portanto, deverá, em perspectiva funcional, estar isolada da construção original, configurando célula habitacional distinta, havendo, neste ponto, uma similitude com o condomínio horizontal e além disso, a via de acesso ou ingresso à unidade deverá ser independente, a exemplo de uma escada exclusiva para o segundo pavimento da construção”.

Gagliano e Pamplona Filho (2017, p. 1.116) explicam que,

diferentemente de outros direitos reais na coisa alheia, o direito de laje tem, em seu conteúdo, um singular animus, equiparável ao de domínio, embora não se caracterize pela sua estrutura peculiar, como direito real na coisa própria (propriedade), na medida em que, derivando de mera cessão de uso, gratuita ou onerosa, da superfície do imóvel que lhe é inferior, resulta na coexistência de unidades autônomas em uma mesma área.

Assim, seguem os autores, “em síntese, o sujeito a quem a laje se vincula não deve ser considerado “proprietário” da unidade construída, mas sim titular do direito real de laje sobre ela, o que lhe concederá faculdades amplas, similares àsquelas derivadas do domínio” (GAGLIANO e PAMPLONA FILHO, 2017, p. 1.116).

A vontade do legislador, pela interpretação dos artigos, presume-se ser a de conceder a titularidade do direito real de laje a quem construir sob ou sobre a propriedade de alguém, mas não foi a de atribuir o direito de propriedade, tanto que, quando se refere ao lajista, denomina-o “titular do direito real de laje” e a forma,



tanto de aquisição quanto de transmissão do direito, se dá através de cessão, que poderá ser onerosa ou gratuita, e não de compra e venda ou doação, por exemplo.

Embora não tenha participação na fração ideal de terreno e nem em áreas já edificadas, a lei civil assegura ao lajista, no artigo 1.510-C, que o prédio sobre o qual construirá terá algumas partes específicas de serventia comum, como os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio; o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje; as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício. A razão de tal previsão é porque “sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato”.

2.2 Do “puxadinho” ao direito registrável em Ofício de Registro de Imóveis

O aumento populacional, o êxodo rural, a economia em crise, o crescimento desordenado das cidades e a ineficiência do Estado, contribuíram para o surgimento de aglomerados humanos, especialmente na periferia das grandes cidades, o que se convencionou chamar de favelas.

A falta de planejamento no setor urbanístico e habitacional, consequência de um Estado falho, contribuiu para a formação de construções marginais, realizadas de forma irregular, sem qualquer infraestrutura, aglomerando-se, umas sobre as outras, surgindo os chamados “puxadinhos”. Estas construções, sem registro imobiliário, sem autorização dos setores de obras do município, além de trazer sérios riscos, aos moradores e vizinhança, afeta a dignidade da pessoa humana e fere o princípio da função social da propriedade.

O reconhecimento legislativo do direito de laje, o elevou à categoria de direito real, com a viabilidade de seu registro no fôlio imobiliário, de modo que seu titular, o lajista, ou lajeário, terá uma matrícula individualizada deste direito, possibilitando que sua construção seja regularizada. Assim o § 3º do Artigo 1.510-A do Código Civil: os



titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor⁷.

Desta maneira, aquela que era (ou seria) considerada uma construção irregular, por força do que estabelece a lei, passou a ter amparo registral e seu titular poderá exercer todos os poderes inerentes a este direito real, inclusive dá-lo em garantia, obter financiamentos, adquirir e transmitir através de escritura.

3 O exercício do direito à cidade em face a regulamentação do direito de laje e a dignificação da moradia

O direito à cidade, também constitucionalmente garantido, tem a ver com a viabilidade de morar em um local salubre, seguro, com equipamentos urbanos adequados e à disposição de todos. Onde se encontre escolas, hospitais, postes de saúde, ruas transitáveis, transporte público eficiente. Tem a ver com parques para o lazer, com ar respirável, com respeito à vida de todos.

3.1 Direito à cidade

Na esteira do direito garantido, de dignidade da pessoa humana, o direito à cidade vem estampado no artigo 30 da Constituição Federal, ao estabelecer que compete aos municípios, entre outros, promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. Desta forma, em primeiro lugar, é dever do município, construir e manter uma cidade justa e incluyente, onde todos tenham acesso à moradia digna, ao trabalho, lazer, equipamentos urbanos que atendam às necessidades e, incluindo neste rol, um meio ambiente equilibrado e sustentável.

Embora pareça utopia, o direito posto assegura a todos, de forma indistinta, o direito a uma cidade onde se possa, humanamente, nascer, morar, crescer, desenvolver-se, reproduzir-se e morrer, o que, afinal, é a cadeia da vida de todo ser vivo.

Para poder implementar as políticas públicas necessárias, bem como proporcionar o exercício dos direitos dos indivíduos, o Estado contemporâneo precisa

⁷ Havendo matrícula individualizada, será registrada em nome do titular do direito de laje, de forma a cumprir o que diz o ditado “quem não registra não é dono”.



cumprir um grande desafio: conhecer, definir e respeitar a realidade da cidade (RECH e RECH, 2016, p. 48).

Além de ser direito constitucionalmente garantido, resultante da combinação dos princípios da dignidade humana, à moradia, à propriedade e sua função social, a Lei número 10.257 / 2001 em seu artigo 1º, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

Neste sentido, a previsão legal do direito de laje, integrando o rol dos direitos reais, previsto no artigo 1.225, XIII, do Código Civil⁸, traduz a preocupação do legislador com a regularização dos imóveis, promovendo o desenvolvimento das cidades, a distribuição espacial da população em imóveis legalizados, visando evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos, com divisão e distribuição justa dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização, trazendo valorização para os imóveis, visto que constarão no Registro de Imóveis.

Ao definir a cidade, Lefebvre (2001, p. 62) diz que o conceito se soltou pouco a pouco das ideologias que o veiculam. Propõe uma primeira definição da cidade, como “sendo projeção da sociedade sobre um local, isto é, não apenas sobre o lugar sensível como também sobre o plano específico, percebido e concebido pelo pensamento, que determina a cidade e o urbano”. Faz, ainda, outras definições de cidade, alertando que estas, talvez, não destroem a primeira: “a cidade como conjunto das diferenças entre as cidades” e “pela pluralidade, pela coexistência e simultaneidade, no urbano, de padrões, de maneiras de viver a vida urbana”, não sendo estas definições, nem taxativas nem excludentes de outras, que devem ser examinadas em cada situação.

O urbano intervém como tal nos meios de produção, tornando-se centro de decisão ou agrupando os centros de decisão, organizando a exploração de toda a sociedade, por isto não é um local passivo da produção ou da concentração de capitais (LEFEBVRE, 2001, p. 63)

Para Bauman (2005, p. 18), “as cidades contemporâneas são os campos de batalha nos quais os poderes globais e os sentidos e identidades tenazmente locais se encontram, se confrontam e lutam, tentando chegar a uma solução satisfatória ou pelo menos aceitável para esse conflito: um modo de convivência que – espera-se –

⁸ Artigo 1.225 Código Civil: São direitos reais: [...] XIII- a laje



possa equivaler a uma paz duradoura, mas que em geral se revela antes um armistício, uma trégua útil para reparar as defesas abatidas e reorganizar as unidades de combate. É esse confronto geral, e não algum fator particular, que aciona e orienta a dinâmica da cidade na modernidade líquida – de todas as cidades, sem sombra de dúvida, embora não de todas elas no mesmo grau.

Harvey (s/d; p. 81) aduz que

as formas espaciais de nossas cidades, que consistem, progressivamente, em fragmentos fortificados, comunidades fechadas e espaços públicos privatizados mantidos sob constante vigilância. No desenvolvimento mundial, a cidade está se dividindo em diferentes partes separadas, com aparente formação de muitos “microestados”

Esta divisão espacial da cidade, é visível quando se alastra a periferia, trazendo uma grande cisão entre a área central, os bairros mais abastados e a zona suburbana, em grande parte habitada por pessoas de baixa renda.

Harvey (1980, p.42-43) acredita que um dos paradoxos centrais da sociedade moderna pode parcialmente ser explicado – “o de que uma sociedade crescentemente afluyente, com uma tecnologia mudando muito rápido, está gerando problemas estruturais absurdos e aprofundando tensões no processo de urbanização”.

Este direito real- o de laje- traduz com maestria a função social da propriedade e o exercício da dignidade humana, com relação ao direito de moradia, pois, uma vez que o indivíduo utiliza-se deste instituto, promove a regularização do bem imóvel, trazendo-o para o mundo jurídico e imobiliário, através de seu registro no cartório de imóveis, ensejando a disponibilidade do bem para ser negociado, dado em garantia real, podendo ser chamado de “seu”.

Através dos mecanismos legislativos, é possível, através de contrato, público ou particular, estabelecer a titularidade do direito real de laje a outrem, para que construa ou regularize sobre ou sob um imóvel-base, perfeitamente registrado e matriculado no Cartório de Imóveis, com todas as garantias que a lei assegura.

Conclusão

Após a pesquisa e análise sobre os princípios e direitos em sintonia e integrado com o princípio da dignidade da pessoa humana, os direitos e garantias assegurados constitucionalmente, não têm prevalência uns sobre os outros, uma vez que todos,



em princípio, visam assegurar o exercício de uma vida digna, condizente com a condição humana e em um ambiente saudável.

Entretanto, quando se trata do direito de moradia, condição essencial para a sobrevivência, embora tenha sido assegurado na Carta Maior, não é alcançado a todos, especialmente se for considerado que o lugar onde o indivíduo vai habitar deve ser, ao menos, digno, isto é, apresentar condições de salubridade, segurança, oferecimento de equipamentos públicos, ambiente saudável, implicando no efetivo exercício ao direito à cidade.

Neste viés, considerando o direito à propriedade, no exercício de sua função social, o legislador pátrio editou a Lei Federal nº 13.465 em 2017, tendo em vista a regularização fundiária e nesta, incluiu o Inciso XIII do artigo 1.225 do Código Civil, criando o direito real de laje. Através da regularização deste direito, quem já construiu ou pretende construir, sobre ou sob o imóvel de outrem, poderá fazê-lo de forma regular, através da aquisição, onerosa ou gratuita, registrável no fôlio imobiliário, possibilitando, assim o exercício do direito à cidade.

O objetivo deste trabalho, foi analisar o direito de laje, como consectário da função social da propriedade, a fim de garantir o direito constitucional de acesso à cidade. Assim, dentro dos capítulos, foi realizada a conceituação dos institutos, dentro da análise documental e revisão bibliográfica, tendo por base as leis e a doutrina a fim de verificar se a instituição do direito de laje viabiliza o exercício do direito à cidade, proporcionando moradia regularmente digna a quem, hoje, é considerado como possuidor e não como titular de direito real, registrável na matrícula do imóvel. Como resposta ao questionamento, verificou-se que, tomando por base a possibilidade de documentar e regularizar os chamados “puxadinhos”, isto é, estruturas construídas ou a construir, geralmente sobre uma laje preexistente (a lei também autoriza a construção sob a laje), é uma das maneiras de exercício do direito à cidade, uma vez que, mediante o contrato entre as partes, na conformidade da legislação, é possível o registro do instrumento. Assim, como dito, é uma das formas de garantir o direito à cidade, pois o imóvel devidamente registrado passa a existir juridicamente e, os titulares deste direito têm a condição de exercer seus direitos perante a Administração Pública.

A instituição do direito de laje não afeta o direito de propriedade do dono do imóvel, uma vez que, mesmo instituindo outro direito real sobre seu bem, continua ele



a exercer todos os direitos de proprietário sobre o mesmo, independentemente do direito do lajista, cumprindo, desta forma, amplamente a função da propriedade.

Referências

AZEVEDO, Pedro Pontes de. **Usucapião na propriedade possível em terras públicas: o direito de superfície e à moradia em áreas de exclusão social**. Curitiba: Juruá, 2016.

BAUMAN, Zygmunt. **Confiança e medo na cidade**. Trad. Eliana Aguiar. Rio de Janeiro: Zahar, 2005.

BLASKESI, Eliane. **Evolução da Usucapião: da judicial à extrajudicial**. 3 ed Bagé, RS: Ediurcamp, 2018.

BLASKESI, Eliane. **Direito de laje: da teoria ao registro**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 24, n. 5706, 14 fev. 2019. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/71855>. Acesso em: 15 jul. 2019.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 23 jul 2019.

BRASIL. Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em 20 jul 2019.

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/l10406.htm. Acesso em 23 jul 2019.

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; e dá outras providências**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em 19 jul 2019.

DUGUIT apud GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO. **Manual de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 2017.

GAGLIANO, Pablo Stolze ; PAMPLONA FILHO. **Novo Curso de Direito Civil**. Direitos Reais. São Paulo: Saraivajur, 2019.



GOMES, ORLANDO. **Direitos reais**. 19 ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

HÄBERLE, Peter. **A dignidade humana como fundamento da comunidade estatal**. In: MAURER, Beatrice. et. al. Dimensões da dignidade: ensaio de filosofia do Direito e Direito Constitucional. SARLET, Ingo Wolfgang (Org.). Tradução de Ingo Wolfgang Sarlet; Pedro Scherer de Mello Aleixo. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2005.

HARVEY, David. **O direito à cidade**. Tradução Jair Pinheiro. Disponível em: https://edisdisciplinas.usp.br/pluginfile.php/272071/mod_resource/content/1/david-harvey%20direito%20a%20cidade%20.pdf. Acesso em 22 jul 2019.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

IHERING, Rudolf Von. **A luta pelo direito**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 1998.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. Tradução Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

PILATI, José Isaac. **Propriedade e função social na pós-modernidade**. 3ª Ed. 2ª tiragem. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2017.

SARLET, Ingo Wolfgang. **Dignidade da pessoa humana – parte II**. In: BARRETTO, Vicente de Paulo (Coord.). Dicionário de filosofia do direito. São Leopoldo: Editora Unisinos, 2006.

SARLET, Ingo Wolfgang. FERSTENSEIFER, Tiago. **Direito Constitucional Ambiental: Constituição, direitos fundamentais e proteção do ambiente**. 2 ed. Revista e atualizada. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012.

TARTUCE, Flavio. Direito Civil: **Direito das Coisas**. 8 ed. São Paulo: Forense, 2016.

TARTUCE, Flávio. **Medida Provisória Introduz o Direito Real de Laje no Código Civil**: Disponível em: <http://professorflaviotartuce.blogspot.com.br/2016/12/medida-provisoria-introduz-o-direito.html>.

TARTUCE, Flavio. **Direito Real de Laje a luz da Lei 13.465/2017 – nova hermenêutica**. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478460341/direito-real-de-laje-a-luz-da-lei-n-13465-2017-nova-lei-nova-hermeneutica>>. Acesso em 19 jul 2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito real de laje (criado pela lei 13.465 de 2017)**. 2017. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI267743,91041-direito+real+de+laje+criado+pela+lei+13465+de+2017>. Acesso em 19 jul 2019