

O DIREITO REAL DE LAJE COMO UM INSTRUMENTO DE REGULAMENTAÇÃO PARA INCLUSÃO URBANA E PARA O RECONHECIMENTO DO DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA¹

THE EFFECTIVE RIGHT OF LAJE AS A REGULATORY INSTRUMENT FOR URBAN INCLUSION AND FOR THE RECOGNITION OF THE FUNDAMENTAL RIGHT TO HOUSING

Maria Júlia André MARQUES²

ISSUE DOI: 10.21207/2675-0104.2020.1112

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo abordar as alterações no Código Civil à respeito do Direito de Laje, previsto nos artigos 1510-A ao 1510-E deste código. Os “puxadinhos” são construções acima ou abaixo da construção-base, sendo autônomos e independentes desta. Assim, o titular adquire todos os direitos da propriedade. Essa inovação no ordenamento jurídico justifica tal estudo, para que a nova lei seja implementada próxima à realidade do brasileiro, que necessitam desses locais para garantir a dignidade e sobrevivência própria e de sua família. Portanto, essa lei é uma forma alternativa de reconhecer e garantir o direito fundamental à moradia.

Palavras-chave: Direito de laje; Propriedade; Regularização.

ABSTRACT

This work aims to address the changes in the Civil Code regarding the Law of Slab, provided for in articles 1510-A to 1510-E of this code. The “draws” are constructions above or below the base construction, being autonomous and independent of it. Thus, the holder acquires all rights to the

¹ O presente artigo sintetiza a monografia de conclusão da pesquisa, realizada para o Programa Interno de Bolsas de Iniciação Científica (PIBIC 2019-2020) da Faculdade de Direito de Franca (FDF), Franca/SP.

² Discente da Faculdade de Direito de Franca (FDF), Franca/SP. Bolsista do Programa Interno de Bolsas de Iniciação Científica (PIBIC) 2019-2020.

property. This innovation in the legal system justifies such a study, so that the new law is implemented close to the reality of Brazilians, who need these places to guarantee their own and their family's dignity and survival. Therefore, this law is an alternative way to recognize and guarantee the fundamental right to housing.

Keywords: *Slab right; Property; Regularization.*

1. INTRODUÇÃO

Os “puxadinhos” nasceram do crescimento demográfico no Brasil, e, perduram até os dias atuais. Sabe-se que essa é a realidade brasileira, mais de 6% da população, segundo o IBGE, vivem em favelas em diversas partes do país. Essa é uma quantia considerável de pessoas, que, de fato, vivem às margens dos direitos fundamentais, pois as garantias da Constituição Federal, como por exemplo, o direito fundamental à moradia, não chegam até elas, e assim, muitas vezes, para sobreviverem, precisam fazer valer suas próprias regras.

Vale ressaltar que os “puxadinhos” não se encontram somente na favela, mas sim em qualquer localidade em que os cidadãos não possuem espaço geográfico ou condições financeiras de obter este novo espaço para constituir um lar. Assim, é possível observar que os “puxadinhos” é um fato social em que as pessoas começaram ceder umas às outras a laje, que é a parte superior ou inferior de uma casa, para que todos consigam se estabelecer e ter todos os direitos decorrentes do direito de ter um lar.

Até 2017 os puxadinhos careciam de regulação, apesar de ser uma prática bem comum. Então, a Lei nº 13.465/17, que modificou alguns dispositivos do Código Civil, e, dessa maneira, veio para regularizar a situação de construções infra ou sobrepostas à laje.

Este trabalho tem o objetivo de estudar a propriedade, cada modificação feita pela Lei nº 13.465/17 no código civil, e as consequências jurídicas, sociais e econômicas que este novo direito garantido à população gerará ao contexto geral.

Isto posto, compreende a importância dessa temática para a população que vive a dura realidade brasileira, pois esta transcende o campo teórico e efetiva-se na prática, no dia a dia de pessoas que buscam segurança dentro do seus lares.

2. DA PROPRIEDADE

O instituto da propriedade deve ser visto, primeiramente, como um direito que ao passar do tempo, evolui seu significado para o meio cultural, político, social, econômico, entre outros. Dessa forma, é possível perceber a dificuldade de se obter um único conceito de propriedade que gere a concordância de todos. O doutrinador Caio Mário da Silva Pereira explica esta situação:

Não existe um conceito inflexível do direito de propriedade. Muito erra o profissional que põe os olhos no direito positivo e supõe que os lineamentos legais do instituto constituem a cristalização dos princípios em termos permanentes, ou que o estágio atual da propriedade é a derradeira, definitiva fase de seu desenvolvimento. Ao revés, evolve sempre, modifica-se ao sabor das injunções econômicas, políticas, sociais e religiosas. Nem se pode falar, a rigor, que a estrutura jurídica da propriedade, tal como se reflete em nosso Código, é a determinação de sua realidade sociológica, pois que aos nossos olhos e sem que alguém possa impedi-lo, ela esta passando por transformações tão substanciais quanto aquelas que caracterizaram a criação da propriedade individual, ou que inspiraram a sua concepção feudal.³

Assim, para um melhor entendimento, faz-se mister compreender a origem da palavra propriedade, que vem, majoritariamente, de dois termos em latim: *domare* e *proprietas*. O primeiro recai às coisas corpóreas e nos leva à ideia de senhor ou *dominus*, pois significa sujeitar ou dominar. Já o segundo significa “o que pertence a uma pessoa”, indicando que toda propriedade é uma apropriação de bens corpóreos ou incorpóreos.

Além dessas definições, o direito de propriedade é um direito fundamental garantido pelo art. 5º, XXII da Constituição Federal XXII - é garantido o direito de propriedade.

O caput do artigo 1.228 do Código Civil também nos dá uma definição de propriedade Art. 1.228. o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reaver-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Assim, entende-se que o direito de propriedade é a liberdade e faculdade usar, gozar, dispor e reaver que o indivíduo possui. O direito de usar (*jus utendi*) é o caso em que o dono pode servir-se da coisa e utilizá-la sem que altere a substância da coisa. Já o direito de gozar ou usufruir (*jus fruendi*) é aquele que permite receber os rendimentos, os frutos naturais e civis da coisa. Há também o direito de dispor (*jus abutendi*), podendo, assim, transferir, onerar, alienar a outrem a coisa. Por fim, o

³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004. p. 81.

direito de reaver (rei vindicatio) é o de reivindicar de quem injustamente possua ou detenha a coisa.

Ademais, vale ressaltar que a propriedade é um direito real por excelência, portanto, dentre os vários direitos reais existentes, todos estão em torno do direito de propriedade, como o usufruto, a servidão, a superfície e agora, depois de sancionada a lei, a laje.

Uma vez conceituada a propriedade, vamos para a caracterização da mesma. O direito de propriedade, segundo Carlos Roberto Gonçalves em sua obra “Direito Civil Brasileiro: Direito das coisas, Volume 5” é absoluto, exclusivo e perpétuo. Sendo assim:

a) Caráter absoluto: O direito real de propriedade pode ser caracterizado como absoluto, uma vez que esse direito é “erga omnes”, é oponível a todos. Dessa forma, como discorre o Doutor Luiz Antônio Scavone Junior “A propriedade é um direito absoluto na medida em que o proprietário tem o mais amplo poder jurídico sobre aquilo que é seu. Nela estão insertos todos os atributos dos direitos reais. Se assim o é, a partir dela surgem todos os demais direitos reais”.⁴

b) Caráter exclusivo: A propriedade não admite que uma coisa tenha dois proprietários por inteiro, portanto, a propriedade de uma pessoa afasta a propriedade de outra pessoa. O que se admite é que a coisa seja dividida em frações ideais, podendo ser uma fração igual ou diferente (maior ou menor), uma da outra⁵.

c) Caráter perpétuo: O caráter perpétuo da propriedade diz respeito à que ela somente é extinta pela vontade do proprietário ou em caso de disposição legal, dessa forma não se extingue pelo não uso, exceto nos casos previstos em lei. Um exemplo de perda da propriedade por disposição legal é a usucapião, que é o resultado da ação de terceiros somado à inércia do proprietário⁶.

A moradia é, historicamente, um direito instintivo e de sobrevivência. A princípio, o homem não tinha um espaço reservado e elaborado para se abrigar e se proteger de seus predadores, então esses eram apenas o que a própria natureza oferecia, como cavernas, até mesmo árvores, enfim, qualquer superfície que desse a maior segurança possível para o repouso noturno.

⁴ GEN. Características da propriedade: a função social e a propriedade plena e limitada. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/12/16/caracteristicas-da-propriedade/>. Acesso em: 14 ago. 2020.

⁵ GEN. Características da propriedade: a função social e a propriedade plena e limitada. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/12/16/caracteristicas-da-propriedade/>. Acesso em: 14 ago. 2020.

⁶ GEN. Características da propriedade: a função social e a propriedade plena e limitada. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/12/16/caracteristicas-da-propriedade/>. Acesso em: 14 ago. 2020.

Todavia, com o passar dos séculos, a moradia foi se tornando ainda mais essencial visto que os espaços livres foram sendo cada vez menores e incapazes de abrigar à todos.

Assim, em 1948 foi a Declaração Universal dos Direitos Humanos, que instituiu o direito à moradia ao rol dos direitos humanos, como é possível observar em seu artigo 25:

Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar-lhe, e a sua família, saúde e bem estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e o direito a segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstância fora de seu controle.

Já no Brasil, posteriormente, a Emenda Constitucional nº 26/2000 alterou o artigo 6º da Constituição Federal, incluindo então, neste artigo, o direito a moradia aos direitos sociais. Porém, a doutrina já considerava a moradia como um direito fundamental individual, antes mesmo desta alteração, como se pôde observar em 1991, explanado pelo professor Ricardo Cesar Pereira Lira:

“O direito de habitação, o direito à moradia, o direito ao mínimo de abrigo, o „shelter“ (como dizem os anglo-saxônicos) é um direito individual assegurado na Constituição da nossa República, por isso que é instrumento indispensável à formação elementar da consciência de cidadania, instrumento indescartável na realização dos fundamentos da República, pois só com essa salvaguarda mínima se pode preservar a dignidade da pessoa humana (Art. 1º, inciso III, da Constituição da República de 1988), se pode erradicar a pobreza e a marginalização, bem como reduzir as desigualdades sociais (Art. 3º, inciso III, da Constituição da República). Se todos são iguais perante a lei (Art. 5º, caput, da Constituição, se a casa é asilo inviolável do indivíduo (Art. 5º., inciso XI, da Constituição), é evidente que todos têm direito a esse asilo e a essa inviolabilidade.”

Essa alteração trouxe profundas mudanças na forma como a moradia no Brasil era tratada pelo poder público, que antes era vista apenas como uma problemática a ser resolvida com alguns programas estatais de financiamento e construção. Após a alteração, ao ser implementada em nossa Carta Magna, a concepção de moradia foi fortalecida, moradia é direito humano, que depende de ações positivas do Estado.

O direito à habitação não é somente ter um espaço físico para morar e sim um lar, onde haja dignidade para viver, com condições sadias, onde ofereça segurança, bem-estar, que haja infraestrutura básica e que

chegue os serviços públicos até ela, como saúde, educação, transporte público, entre outros.

3. DO DIREITO REAL DE LAJE

As favelas são decorrentes de uma situação histórica e concreta até hoje na vida dos brasileiros. Elas tiveram origem, no Brasil, na cidade do Rio de Janeiro no século XIX, em que houve alguns fenômenos sociais que intensificaram a chegada de pessoas na cidade, como, por exemplo, a abolição da escravidão, a decadência da produção de café e o início da industrialização do país.

Além disso, no ano de 1897, por volta de 20 mil soldados da Guerra de Canudos retornaram para o Rio de Janeiro e habitaram o Morro da Providência, sendo esta conhecida como a primeira favela do Brasil.

Ademais, somando-se à questão histórica, também há outra problemática que agrava a crise das moradias no Brasil e acentua a “favelização”, que é o capitalismo, segundo o arquiteto Flávio Villaça:

“A casa, entretanto, é uma mercadoria especial. Normalmente o capitalismo não tem possibilidade de oferecer a todos os membros da sociedade as mercadorias que ele tem condições de produzir e que os consumidores teriam condições de consumir. Em outras palavras, o capitalismo precisa de escassez para sobreviver. A escassez precisa ser produzida e controlada na sociedade capitalista, pois sem ela o mercado não funcionaria enquanto mecanismo fixador de preços. O capitalismo precisa criar permanentemente a escassez para poder haver concorrência, sem a qual ele também não sobreviveria. A escassez não precisa necessariamente ser criada entre as classes mais pobres, mas ela também é criada nessas classes, fazendo inclusive parte da manutenção do chamado “exército de reserva” e sendo um dos mecanismos de rebaixamento dos custos de reprodução da força de trabalho. Se o capitalismo não tem possibilidade de oferecer aos trabalhadores as mercadorias básicas necessárias à sua reprodução e compatíveis com o crescimento da riqueza social, isso é mais verdade ainda para o caso da habitação, dadas algumas de suas peculiaridades. Há razões estruturais que impedem o modo capitalista de produção de oferecer habitação decente a todos os membros da sociedade.”⁷

⁷ VILLAÇA, Flávio. O que todo cidadão precisa saber sobre habitação. 1 ed. São Paulo: Global, 1986. p. 6.

Diante de todas essas análises, conclui-se que o problema habitacional é um problema mundial, pois a cada dia que passa, há mais seres humanos na Terra, significando que cada um desses seres necessita de um pedaço de terra para morar.

Dessa forma, há muita procura por “terra”, por uma propriedade imóvel para abrigar todas essas famílias, o que, pela lei da oferta e da procura, faz os imóveis regulares da cidade serem cada vez mais caros. Perante esse impasse, a população foi e está, cada vez mais, migrando para os subúrbios e morros, onde não precisam pagar por essas terras, em contrapartida, não possuem o mínimo existencial para uma moradia digna.

O Direito Real de Laje foi incorporado no Direito brasileiro com a Medida Provisória nº 759/2016 que altera o artigo 1.225 do Código Civil, buscando medidas para efetivar a regularização fundiária no Brasil. Mais tarde tal medida foi convertida na Lei nº 13.465/2017 que instituiu o direito a laje no rol dos direitos reais no Código Civil.

Os “puxadinhos” são construções acima ou abaixo da construção-base, sendo autônomos e independentes desta. Com isso, o titular da laje adquire todos os direitos de qualquer propriedade, como escritura pública, matrícula do imóvel sobreposto, direito à alienação, entre outros. Assim, a laje é reconhecida a quem utiliza a superfície de um imóvel tomada “em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma” (CC, art.1510-A) e que seja uma “unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo” (CC, art.1510-A, caput)⁸.

Para ilustrar a realidade social, Pablo Stolze faz o seguinte comentário sobre o proprietário que “constrói um segundo andar em sua casa, conferindo-lhe acesso independente, e, em seguida, transfere o direito sobre o mesmo, mediante pagamento, para um terceiro, que passa a morar, com a sua família, nesta unidade autônoma. Não se tratando, em verdade, de transferência de ‘propriedade’ – que abrangeria, obviamente, o solo – este terceiro passa a exercer direito apenas sobre a extensão da construção original, ou seja, sobre a laje. Trata-se, portanto, de um direito real sobre coisa alheia – com amplitude considerável, mas que com a propriedade não se confunde –, limitado à unidade imobiliária autônoma erigida sobre a construção original, de propriedade de outrem”.⁹

De acordo com os especialistas Cristiano Chaves de Farias, Martha El Debs e Wagner Inácio Dias, o direito real é diferente do direito

⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. Direito de laje: do puxadinho à digna moradia. Salvador: JusPodvm. 2017. p. 27-29.

⁹ GAGLIANO, Pablo Stolze. Direito real de laje: primeiras impressões. Disponível em: <http://jusbrasil.com.br>. Acesso em: 14 jul. 2020.

obrigacional, pois aquele é próprio, autônomo e absoluto, ou seja, é um direito oponível erga omnes.

As formas aquisitivas do Direito Real de Laje são, em regra, por meio do negócio jurídico, pela usucapião ou ainda por sentença judicial. Como qualquer direito real, a aquisição da laje só será plenamente efetivada quando feita uma escritura pública do bem imóvel, caso seu valor seja superior a trinta vezes o salário mínimo, se não for, será realizada por escritura particular.

O direito de laje, como sendo um direito de propriedade, segue as mesmas regras de extinção que esta. O art. 1275 do Código Civil traz um rol exemplificativo da extinção do direito de propriedade, que podem ser classificados como voluntários e involuntários. Vejamos:

Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

- I - por alienação;
- II - pela renúncia;
- III - por abandono;
- IV - por perecimento da coisa;
- V - por desapropriação.

Parágrafo único. Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis.¹⁰

A forma voluntária é aquela em que o proprietário deseja se desfazer de sua titularidade por vontade própria, aplicável na alienação, renúncia e abandono. A alienação, segundo Farias, é o ato de transferência de domínio da titularidade para alguém de forma onerosa, como uma compra e venda, ou de forma gratuita, como por exemplo uma doação de pai para filho. Para produzir os efeitos da alienação, faz-se necessário seu registro em um Cartório de Registro de Imóveis. A renúncia é um ato unilateral e voluntário do direito real do lajeado, o qual ele abre mão de seu direito de ter a propriedade, também exige registro para produzir efeitos.

¹⁰ BRASIL. Lei n o 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 15 jul. 2020.

Finalmente, o abandono é um ato de abdicação tácita do proprietário, que, por meio de seus atos, deixa claro o desinteresse pela titularidade do imóvel.¹¹

Já a forma involuntária, aquela em que o lajeado não escolhe a perda da propriedade, é o que acontece nos casos de desapropriação e no perecimento do objeto. Os artigos 1.228, § 3º e 1.275, V, ambos do Código Civil, garantem a desapropriação, ato pelo qual o proprietário é obrigado a se privar da coisa por utilidade pública ou interesse social, e até mesmo em caso de perigo público iminente. A desapropriação deve ser previa e justamente indenizada, em dinheiro, pelo Poder Público. Já o perecimento do objeto, garantido pelo art. 1.275, VI do Código Civil, advém de um abandono por motivos externos, como por exemplo, uma laje que sofre um incêndio e os proprietários não a reconstróem, todos perdem a titularidade, ficando apenas o lajeado com a titularidade do terreno.

Sobre a ruína ou destruição, o Código Civil dispõe:

Art. 1.510-E: “A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo;

II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.”¹²

Este artigo discorre sobre duas peculiaridades do direito de laje, sendo a primeira sobre o subsolo: quando houver a destruição da construção-base não afeta a existência da laje em infrapartição. E a segunda é o prazo de cinco anos para a reconstrução do edifício.

4. CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS, SOCIAIS E ECONÔMICAS DO DIREITO DE LAJE

¹¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. Direito de laje: do puxadinho à digna moradia. Salvador: JusPodvm. 2017. p. 112.

¹² BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 15 jul. 2020.

4.1 CONSEQUÊNCIAS SOCIAIS

Na História do Brasil é possível perceber como a população passou migrando da zona rural para a zona urbana, e após esse período, veio a migração cidade-cidade, sendo esta a que pessoas de cidades menores migram para cidades maiores, em busca de oportunidades de emprego e melhores condições de vida. Mas, nem sempre é o que acontece, alguma dessas pessoas que não conseguem essas oportunidades e assim não atingem as condições mínimas para viver dignamente nas grandes cidades, o que ocasiona na evasão para as favelas e intensifica, até os dias atuais, a construção de puxadinhos

Assim, a Lei, que é criada para a finalidade de impor algum padrão de comportamento desejado para a sociedade ou a finalidade de regular comportamentos já existentes. A laje se encaixa nesta segunda alternativa.

Este pensamento foi validado pelo Ministro Salomão, ao analisar a Lei 13.465/2017 (BRASIL, 2017): “O foco da norma foi o de regulamentar realidade social muito comum nas cidades brasileiras, conferindo, de alguma forma, dignidade à situação de inúmeras famílias carentes que vivem alijadas de uma proteção específica, dando maior concretude ao direito constitucional à moradia (CF, art. 6º). Criou-se, assim, um direito real sobre coisa alheia (CC, art. 1.510-A), no qual se reconheceu a proteção sobre aquela extensão – superfície sobreposta ou pavimento inferior – da construção original, conferindo destinação socioeconômica à referida construção.¹³

Por conseguinte, a criação dessa norma, que veio para regulamentar uma prática comum da população, implica em outras consequências jurídicas e econômicas, sendo algumas desejadas pelo legislador, como a abertura de matrícula própria, cobrança de tributos e a valorização imobiliária, e outras não desejadas, como a usucapião.

4.2 CONSEQUÊNCIAS JURÍDICAS

¹³BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL JUSTIÇA. REsp 1.478.254/RJ, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, j. 08.08.2017, DJe 04.09.2017. Disponível em: http://www.stj.jus.br/docs_internet/informativos/PDF/Inf0610.pdf. Acesso em: 16 jul. 2020.

A principal finalidade jurídica do direito de laje é regulamentar a, até então, irregularidade dominial, para que haver segurança jurídica que deve ser garantida aos proprietários.

4.2.1 MATRÍCULA/REGISTRO

A matrícula e seu respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis são obrigatórios para o direito de laje, previsto no art. 1.150-A, §3º, do Código Civil. Tal fato também está previsto na Lei de Registros Públicos:

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.”¹⁴

Com essa obrigação, o lajeário agora possui amparo jurídico, pois sem a matrícula própria do imóvel e seu registro, ele não era efetivamente proprietário, era somente um superficiário.

4.2.2 ENCARGOS/TRIBUTOS

Os encargos e os tributos são obrigações que o lajeário deve arcar, como anteriormente dito neste trabalho. Esta obrigação serve para dar publicidade para o município que existe ali mais de uma construção.

Além disso, é uma forma maior de captação de recursos para a prefeitura dos municípios que possuem os “puxadinhos”, o IPTU deve ser pago por cada laje autônoma existente.

Para finalizar, salienta-se a ideia de que a laje é uma unidade autônoma, portanto, não cabe ao município taxar o prédio como um todo, majorando o valor do IPTU para a construção-base, e sim incidir suas taxas individualmente para cada propriedade.

¹⁴ 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: 25 jun. 2020.

4.3 CONSEQUÊNCIAS ECONÔMICAS

As consequências econômicas são as que mais beneficiam os moradores dos puxadinhos, pois, com segurança jurídica do registro da propriedade, os imóveis começam a ser mais valorizados e visados por terceiros que queiram adquirir estes bens, não somente alguém da família ou moradores da mesma comunidade como de costume.

Ademais, a laje trouxe uma conquista histórica para seus titulares. Agora, com a propriedade registrada em seu nome, é possível comprovar residência fixa, que é necessário para diversos atos, como a possibilidade de um financiamento, a abertura de uma conta em banco, possuir um cartão de crédito. Desse modo, a população tem mais acesso a instituições financeiras e ajudam a economia a circular.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

No presente trabalho foi realizada uma análise sobre o direito real de laje. Esse direito foi abordado desde o surgimento desse fato social até as consequências nos dias atuais. As favelas tiveram origem após a guerra de canudos, na qual muitos soldados foram para o Rio de Janeiro buscando moradia e, por necessidade, foram habitando os morros da cidade. Diante desse fato, até os dias atuais, esse direito atinge, com maior frequência, as camadas mais pobres da população, e que muitas vezes se encontram nos morros.

Procurou-se, ao longo dessa pesquisa científica, demonstrar seus principais objetivos: a importância da propriedade para a dignidade do ser humano, em especial a do brasileiro marginalizado, em que todas as habitações devem atingir a função social da propriedade para que haja o bem-estar social, e dessa forma, garantir o que a Constituição promete ao cidadão, o direito fundamental à moradia; também foi objeto conhecer o direito de laje e as alterações feitas no Código Civil; e por fim, as consequências para a população que depende do direito real de laje e assim, podem hoje ter mais garantias graças ao direito de laje.

Como já visto neste trabalho, o direito de laje tem particularidades que são de extrema importância ao Direito Civil, como a matrícula, o direito de preferência, a regularização das diversas lajes, a transmissibilidade, os tributos e até chegar sua extinção. Para a efetivação

da laje, há alguns requisitos a serem seguidos, como, por exemplo, o acesso a cada laje seja independente.

Também é possível concluir, por meio deste trabalho, que o direito de laje é a confissão de falência do Estado, pois, por meio desta, é reconhecida irregularidades habitacionais do país, mas ao invés de tentar resolver genuinamente essa situação, assume-se a problemática e dá o poder de resolução à população, que por seus próprios meios vêm conseguindo superar os tantos desafios enfrentados no dia a dia nas cidades brasileiras.

Portanto, diante dessa problemática da falta de habitação digna á sociedade, o objetivo central do direito real de laje é realçar a importância do direito à moradia, em especial, a forma que a própria sociedade está resolvendo esse conflito entre a garantia no ordenamento jurídico e a vida real, uma vez que minorias sociais do nosso país estão marginalizadas pelo próprio poder público que não respeita ao menos a Carta Magna deste país.

Por fim, o que os cidadãos brasileiro esperam é que um dia haja mais igualdade jurídica à todos , trazendo dessa forma uma projeção social mais justa e realmente baseada no princípio da dignidade da pessoa humana.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Artigo 182 da Constituição Federal de 1988**. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10657746/artigo-182-da-constituicao-federal-de-1988>. Acesso em: 15 ago. 2020.

BRASIL. **Lei n º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 15 jul. 2020.

BRASIL. **Lei n º 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: 25 jun. 2020.

BRASIL. SUPERIOR TRIBUNAL JUSTIÇA. **REsp 1.478.254/RJ, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, 4ª Turma, j. 08.08.2017, DJe 04.09.2017**. Disponível em: http://www.stj.jus.br/docs_internet/informativos/PDF/Inf0610.pdf. Acesso em: 16 jul. 2020.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Diferenciação sócio-espacial, escala e práticas espaciais**. 4. ed , Cidades, 2007.

EROS, Roberto Grau. **A ordem econômica na constituição de 1988**. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de laje**: do puxadinho à digna moradia. Salvador: JusPodvm. 2017. p. 26.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: parte geral e LINDB. 10.ed. Salvador: Juspodivm.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Direito real de laje**: primeiras impressões. Disponível em: <http://jusbrasil.com.br>. Acesso em: 14 jul. 2020.

GEN. **Características da propriedade: a função social e a propriedade plena e limitada**. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2019/12/16/caracteristicas-da-propriedade/>. Acesso em: 14 ago. 2020.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: Direito das coisas. 4. ed. São Paulo. Saraiva. 2009.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. 13. ed. São Paulo : Saraiva Educação, 2018.

JUSBRASIL. **Andamento do Processo n. 0027691-84.2013.8.17.0001 do dia 18/07/2017 do DJPE**. Disponível em: https://www.jusbrasil.com.br/diarios/documentos/478848629/andamento-do-processo-n-0027691-8420138170001-do-dia-18-07-2017-do-djpe?ref=topic_feed. Acesso em: 15 abr. 2020.

LIRA, Ricardo Pereira. Direito à habitação e direito de propriedade. **Revista da Faculdade de Direito da UERJ**. Rio de Janeiro: Renovar, 1991.

MELLO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das coisas**. ed. Lumen Juris, 2007. Livraria Econômica RJ - Niterói.

NAÇÕES UNIDAS BRASIL. **Declaração universal dos direitos humanos**. Disponível em: <https://nacoesunidas.org/wp-content/uploads/2018/10/DUDH.pdf>. Acesso em: 21 abr. 2020.

OLIVEIRA, Patrícia Fonseca Magno de. **Direito de laje**: uma análise civil-constitucional do direito de superfície em segundo grau. Disponível em http://www.patriciamagno.com.br/wp-content/uploads/2014/08/PM_DIREITO-DE-LAJE.pdf?x20748. Acesso em 01 abr. 2020.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

SARLET, Ingo Wolfgang. Supremo Tribunal Federal, o direito à moradia e a discussão em torno da penhora do imóvel do fiador. In: FACHIN, Zulmar (coord). **20 anos de Constituição Cidadã**. São Paulo: Método, 2008.

SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de. **Direito à moradia e de habitação**: análise comparativa e suas implicações teóricas e práticas com os direitos da personalidade. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2004.

VILLAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. 1 ed. São Paulo: Global , 1986.

WIKIPÉDIA. **Favelas no Brasil**. Disponível em:

https://pt.wikipedia.org/wiki/Favelas_no_Brasil#Hist%C3%B3ria. Acesso em: 04 mai. 2020.