

ASPECTOS SOCIAIS E LEGAIS DO DIREITO REAL DE LAJE

SOCIAL AND LEGAL ASPECTS OF THE REAL RIGHT OF SLAB

Ana Paula Corrêa¹

Ruth Estevão de Jesus²

Resumo: A presente pesquisa versa sobre o direito real de laje recentemente instituído no ordenamento jurídico brasileiro como política pública à regularização fundiária. Nesse sentido inicialmente faz-se uma análise sobre os direitos fundamentais do homem, num estudo constitucional da matéria, focado precipuamente ao direito fundamental de moradia. Posteriormente trata dos direitos reais trazidos pela lei no art. 1225 do Código Civil. Dá-se destaque à propriedade e a outros direitos reais que tenham caráter similar ao direito real de laje. Finalmente, ao final faz-se uma abordagem específica sobre o direito real de laje, destacando-se desde já a dificuldade em tratar do tema dada a escassez de bibliografia a seu respeito. Quanto às técnicas empregadas para a produção deste artigo científico, destaca-se a utilização da técnica do referente bibliográfico

por meio da pesquisa doutrinária e jurisprudencial. Ao final constata-se que o direito real de laje é um direito real de sobrelevação no qual o proprietário do imóvel cede a superfície da sua laje para outrem dando esta a destinação de moradia para si e ou sua família.

Palavras-chave: Direitos fundamentais. Direitos reais. Direito real de laje.

Abstract: The present study deals with the actual law recently introduced in the slab Brazilian legal system as a public policy for land regularization. In this sense initially makes an analysis about the fundamental rights of man, a constitutional study of matter, focused primarily to the fundamental right of residence. Then comes the real rights brought by law in Article 1225 of the Civil Code. It gives emphasis on ownership and other real rights that have a similar character to the right of

1 Advogada. Pós-Graduada em Direito Público pela Universidade do Vale do Itajaí (Univali). Estudante do módulo Conteúdos Jurídicos do Curso de Preparação para a Magistratura, da Escola Superior da Magistratura do Estado de Santa Catarina (Esmesc), na extensão de Itajaí. Email: anaa.paula.g@hotmail.com.

2 Bacharela em Direito pela Univali, pós-graduanda em Direito Público pela Esmesc. Email: ruthestevao91@gmail.com.

the slab. Finally, it is a specific approach on the real right of slab, especially since now the difficulty in treating the topic given the scarcity of references in its respect. Regarding the techniques employed for the production of scientific work, it is the use of the technique of bibliographic search on through the doctrinal and jurispruden-

tial. The end notes that the real right of slab is a real right of superelevation in which the property owner assigns the surface of your slab to others giving this the allocation of housing for themselves and their families.

Keywords: Fundamental Rights. Real Rights. A Real Right of Slab.

1. INTRODUÇÃO

O presente artigo tem como objeto analisar o direito real de laje e seus aspectos sociais e legais. O objetivo é analisar o direito real de laje e seus efeitos dentro do ordenamento jurídico, percebendo-se desde o início que via a regularização fundiária, facilitando o acesso à moradia daqueles que exploram laje pertencente a outra pessoa.

O tema, obviamente, ocupa demasiada relevância social e jurídica, afinal de contas a moradia surge como direito fundamental do homem e sabe-se que a realidade econômica do Brasil não permite a todos o devido acesso a este direito. Com o direito real de laje busca-se desburocratizar o acesso à população de menor renda à vinculação de domínio sobre bem imóvel, o que acaba ocorrendo se obedecidas as imposições legislativas para a matéria.

Para tanto, será abordado um estudo sobre os direitos fundamentais do homem em todas as suas gerações dando, contudo, ênfase ao direito real de moradia que é objeto precípuo desta pesquisa científica. Os direitos reais (especialmente sobre os direitos reais sobre coisas alheias) em suas generalidades dando-se especial atenção à propriedade, mais complexo dos direitos reais.

Por fim, irá se abordar o direito real de laje em suas particularidades, concluindo-se tratar de um direito sobrelevação, similar à superfície, afinal de contas cede-se a laje para ex-

ploração alheia, contudo não há prazo para que este sujeito tome a propriedade integral do bem para si, ou seja, não há prazo para extinção do direito real de laje, diferentemente do que ocorre com a superfície.

2. A MORADIA COMO DIREITO FUNDAMENTAL

O Direito Real de Laje que foi inserido no ordenamento jurídico brasileiro no ano de 2016, impactando de certa maneira as questões relacionadas à moradia. É relevante dizer que para a compreensão do direito à moradia, é necessário entender a evolução histórica dos direitos fundamentais. Assim, cabe destacar que os direitos fundamentais são resultado da evolução histórica e social da sociedade, a qual se encontra alicerçada na Constituição Federal pelo art. 6º. (BRASIL, 1988).

O direito fundamental à moradia foi sedimentado com sua constitucionalização, no ano de 2000, quando a Emenda Constitucional n. 26 incluiu a moradia no rol dos direitos sociais expressos. (BRASIL, 2000).

Entende Moraes (2007, p. 06) que: “A origem dos direitos individuais do homem pode ser apontada no antigo Egito e Mesopotâmia, no terceiro milênio a.C, onde já eram previsto alguns mecanismo para proteção individual em relação ao Estado”.

Nessa visão, o povo elege seus representantes, que atuam como mandatários, decidindo o destino da nação. (MORAES, 2012, p. 27).

O conhecimento filosófico ergueu-se aos poucos, em substituição ao mito das crenças religiosas que até então subsistiam na busca de conhecer e compreender o mundo do ser humano.

Nesse contexto, nasce o jusnaturalismo (FERREIRA FILHO, 2003, p. 10-11). Vale dizer, que para os jusnaturalistas,

o direito dos homens é subsistência, fazendo com que a criatura seja sujeito de direitos naturais, anteriores e superiores à vontade do Estado (MENDES, 2015, p. 138), visto que esses direitos são inalienáveis.

A sedimentação dos direitos fundamentais é resultado de uma evolução histórica (MENDES, 2015, p. 135) suas primeiras manifestações pertinentes foram com os documentos de cunho declaratórios redigidos no bojo das revoluções políticas do fim do século XVIII, precisamente à época da Revolução Americana de 1776 e a Revolução Francesa de 1789, que posteriormente incorporaram as ideias dos filósofos e políticos iluminista, precedentes, como Voltaire, Diderot, Montesquieu, Rousseau e Benjamim Franklin. (MIRANDA, 2000, p. 21).

Ensina Bobbio (1992, p. 04), que os direitos dos homens ganham relevo quando se desloca do Estado para os indivíduos a primazia na relação que os põe em contrato. Menciona o autor que:

a afirmação dos direitos do homem deriva de uma radical inversão de perspectiva, característica da formação do Estado moderno, na ênfase do Estado/cidadão ou soberano/súditos: relação cada vez mais do ângulo dos direitos dos cidadãos não mais súditos, e não mais no ângulo dos direitos do soberano, em correspondência com a visão individualista da sociedade [...]. (BOBBIO, 1992, p. 04).

Nessa sequência, a positivação dos direitos fundamentais só foi possível com a evolução histórica, direitos esses que começaram a ser descobertos e declarados conforme a transformação da civilização humana.

As primeiras limitações surgiram no final da Idade Média, época em que o antecedente mais importante é a Magna Carta, na Inglaterra, em 1215. Em seguida, surgiram diversas outras declarações limitando o poder do Estado. E só no século XVIII, com a Revolução Francesa e Americana, foram

editados os primeiros enunciados de direitos individuais. A primeira foi a Declaração da Virgínia, em 1776, a qual indicava os princípios fundamentais, igualdade de direitos, divisão de poderes, direito de defesa entre outros. Posteriormente veio a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, 1789, ato contínuo a Revolução Francesa e em seguida, após a segunda Guerra Mundial, em 1948, foi editada pela Organização das Nações Unidas (ONU), a Declaração Universal dos Direitos do Homem. (COMPARATO, 2007, p. 45-48).

Observa-se que os direitos sofrem modificações conforme a sociedade vai evoluindo, pois, cada momento histórico necessita que as regras e normas venham responder as falhas e deficiências que a sociedade possui naquele momento.

A consolidação histórica dos direitos fundamentais atados à liberdade teve como base o direito à propriedade e a definição de limites e parâmetros para esse direito rapidamente evidenciou mazelas como a desigualdade social. (MATTOS JUNIOR, 2009, V6).

Nessa lógica, a intervenção do Estado na vida econômica e orientação das ações estatais por objetivo de justiça social. No século XX ocorreu o surgimento dos direitos de segunda dimensão, que correspondem à assistência social, saúde, educação, trabalho, lazer etc.

No século XIX, os graves problemas econômicos, sociais e os impactos da industrialização propiciaram movimentos reivindicatórios e reconhecimento progressivo dos direitos de segunda dimensão, conferindo ao Estado comportamento ativo na realização da justiça social. Os aludidos direitos envolvem interesse do proletariado tais como a liberdade de sindicalização, o direito de greve, e o reconhecimento dos direitos fundamentais aos trabalhadores, por essa razão são chamados de direitos sociais. Nesse seguimento, são denominados por

terem sua gênese vinculada às reivindicações das classes menos favorecidas, principalmente a classe operária. (SARLET, 1998, p. 49-50).

Importa destacar que o direito fundamental à moradia está, portanto, compreendido na segunda geração dos direitos fundamentais, dado, por óbvio seu alcance e extensão de cunho social, dignificador da vida humana.

3. DA MORADIA COMO DIREITO FUNDAMENTAL NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

O direito à moradia foi inserido na Constituição Federal, pela Emenda Constitucional n. 26 do ano de 2000, elencado no *caput* do art. 6º, Capítulo II – Dos Direitos Sociais – Título II – Dos direitos e Garantias Fundamentais. (BRASIL, 1988).

Sendo assim, em um Estado Democrático de Direito, o objetivo da dignidade da pessoa humana é garantir às pessoas os direitos básicos que devem ser respeitados pela sociedade e Estado, de modo a valorizar o ser humano.

Portanto, os direitos sociais consideradas cláusulas pétreas e estão previstos na Constituição Federal, todavia, não podem ser modificados.

O direito de moradia está na base da maioria dos demais direitos fundamentais sociais assegurados pela Constituição Federal. Desse modo, pode-se dizer que se trata da base material, física, a começar dos vários outros direitos fundamentais que podem ser exigidos pelos cidadãos.

O entendimento do termo moradia é fundamental a conceituação para a percepção desse direito social, que é inerente à condição do ser humano, haja vista que este necessita de um habitat para se considerar seguro e com dignidade.

A moradia encontra-se como um dos direitos que deve ser considerado em primeiro lugar, visto que o lugar para viver configura-se direito fundamental para o exercício dos demais direitos.

Observa-se que não é fácil conceituar moradia e habitação, pois podem ser entendidos em sentidos diferentes e opostos, ou como sinônimos. Assim, pode-se afirmar que “[...] tanto o direito à moradia como o de habitação, conforme a finalidade da lei que os define ou o direito que os declara, têm como elemento conceitual a preservação e o exercício do direito de ficar, de viver, ou de morar”. (SOUZA, 2004, p. 126).

Nesse seguimento, convém destacar que não se pretende esgotar o conceito de dignidade da pessoa humana, mas sim, demonstrar que esse princípio é inerente à condição humana e faz parte do conteúdo essencial à sobrevivência, integrando-se a moradia como uma prestação material indispensável para obtenção dos direitos sociais.

4. DISTINÇÕES ENTRE DIREITOS REAIS E DIREITOS PESSOAIS

O ordenamento jurídico brasileiro utiliza a distinção entre direitos reais e pessoais (VENOSA, 2016, p. 04) adotando desta forma a teoria dualista e não unitária, pela qual tais conteúdos fariam parte de um único ramo chamado direito patrimonial. É mister esclarecer que, o direito das coisas regula relações jurídicas no que se refere a bens que podem ser apropriados pelo ser humano. (DINIZ, 2017, p. 24).

Os direitos patrimoniais dividem-se em direito das obrigações (direitos pessoais) e direito das coisas (direitos reais). (GIALUNO, 2003, p. 1391).

O direito real é exercido e reflete diretamente sobre a coisa

corpórea, apesar de que não se afasta a noção de realidade sobre bens imateriais. (GONÇALVES, 2013, p. 26).

De lado avesso, o direito pessoal, por sua vez, constitui-se em uma relação jurídica pela qual o sujeito ativo pode exigir determinada prestação do sujeito passivo. Estabelece uma relação de pessoa a pessoa e tem como elementos primordiais, o sujeito ativo, o passivo e a prestação. (GONÇALVES, 2013, p. 26).

Para Monteiro (2012, p. 24) o direito real é a relação jurídica da qual o sujeito titular pode retirar da coisa, de maneira exclusiva e contra todos. De outro lado, o direito pessoal, é a relação jurídica em que o sujeito ativo requer do sujeito passivo determinada prestação, seja ela positiva ou negativa.

Salienta-se que, a propriedade é elemento essencial para determinar a estrutura econômica e social dos Estados e, seu exercício com base na função social deve ser feito tanto em proveito do titular, quanto em benefício da coletividade.

5. DIREITO REAIS SOBRE COISAS ALHEIAS

Entende-se por direito real sobre coisa alheia, as relações jurídicas estabelecidas entre pessoas e coisas determinada ou determináveis. (FLÁVIO, 2014, p. 03/04).

Consoante o conteúdo do Código Civil, esses direitos são divididos entre os de superfície, usufruto, servidão, uso e habitação.

Conforme essa classificação existe o sujeito ativo, que é o titular do direito, e o sujeito passivo, que é o proprietário.

Dada a variedade de direitos reais sobre coisas alheias, será feita uma breve análise especificamente sobre o direito de superfície, até porque, entende-se que uso e habitação são variáveis deste último.

O primeiro item a ser analisado é o direito de superfície, o qual afirma que, aquele que recebe o direito (titular) possui prerrogativa de utilizar a coisa, ou seja, pode usar/gozar do bem se limitando até o direito do proprietário, mediante contrato oneroso ou não, quando oneroso, pode se dá a pagamento único ou parcelado.

Na visão de Penteado (2012, p. 483), os direitos reais de gozo sobre coisa alheia conferem ao titular a possibilidade de desempenhar alguma função de utilidade sobre o bem objeto de propriedade de outro sujeito de direitos.

Cumprir destacar o direito de superfície, o qual está elencado entre os arts. 1.369 e 1.377 do Código Civil.

Nessa modalidade, há a transferência, feita pelo proprietário, para que um terceiro possa dela se utilizar. Pode a pessoa (*superfidiário*) durante um tempo, construir ou plantar em terreno pertencente à outra pessoa (*concedente ou proprietário*). O instituto destina-se a garantir, o direito de exploração econômica do imóvel não edificado. (COELHO, 2012, p. 194).

A constituição desse direito pode ser gratuita ou onerosa, feita por meio de escritura pública com o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis, com a possibilidade de ser transmitida a outros sujeitos, como é afirmado nos seguintes arts. 1.369 – 1.372 todos do Código Civil. (BRASIL, 2002).

Para o superficiário, cabe o direito de uso, fruição, assim como o pagamento das despesas inerentes a seu direito, ou seja, os encargos e tributos que recaírem sobre o imóvel, como preconiza já citado art. 1.371 do Código Civil.

É resguardado ao superficiário seu direito em relação aos herdeiros do proprietário e encerrada tal situação somente quando o prazo de duração assim exigir, contudo, a extinção do direito poderá ser feita por anuência deste, nos termos do

artigo já citado.

Percebe-se que o art. 1.375 do Código Civil menciona que, as construções feitas não serão resposta quando o bem retornar ao proprietário, em outras palavras, não haverá indenização das acessões e benfeitorias, conforme menciona o referido artigo. (BRASIL, 2002).

Sabe-se que direito de superfície está diretamente relacionada a uma relação de domínio do sujeito sobre um determinado bem.

No caso da laje, o que se observava até então, eram construções feitas muitas vezes em propriedade alheia sem resguardar de modo algum aquele que construía.

O direito de superfície e, mais especificamente, o direito de laje, são instrumentos que visam garantir a função social para a propriedade, uma vez que trazem a fim de garantir uma melhor utilização do solo e do espaço aéreo.

6. CONSIDERAÇÕES SOBRE O DIREITO REAL DE LAJE

A moradia é direito positivado no art. 6º da Constituição Federal de 1988. (BRASIL, 1988). O próprio texto constitucional faz menção que o direito a moradia foi inserido no elenco dos direitos sociais, como direito constitucional por força da emenda 26, de fevereiro de 2000, (BRASIL, 2000) que alterou a redação original do art. 6º da Constituição Federal.

A seguir veio a Lei Federal n. 10.257/2001 (BRASIL, 2001), nominada como Estatuto da Cidade, que trouxe, dentre outros instrumentos de política urbana, a regularização fundiária.

Pouco depois, foi promulgada a Lei Federal n. 10.406/2002 (BRASIL, 2002) no art. 1.225, traz um rol taxativo quanto aos direitos reais, sendo que o direito real de laje pode ser conside-

rado uma inovação no sentido de atuar na regularização de áreas até então em situação desprovida de regulamentação legal.

Na tentativa de reverter à situação dos imóveis irregulares no País e desenvolver um plano nacional de regularização fundiária junto com os representantes de setor público e do seguimento do registro de imóveis, o direito real de laje foi introduzido no ordenamento jurídico através da Medida Provisória n. 759, de 22 de dezembro de 2016 que, após convertida na Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017, incluiu o inciso XIII – a laje no art. 1.225, bem como os arts. 1.510-A – 1.510-E do Código Civil. (BRASIL, 2002).

A concessão de uso especial para fins de moradia é um meio de regularização fundiária e está prevista no art. 4º, inciso V, alínea “h”, do Estatuto da cidade. (BRASIL, 2001).

O instrumento da Concessão de Uso Especial para fins de Moradia foi instituído pela Medida Provisória n. 2.200/2001. A referida medida provisória, após, ser modificada pela Lei n. 13.465/2017, passou a dispor, em seu art. 1º, a redação:

Art. 1º Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural. (BRASIL, 2001).

É pertinente que tal instrumento de regularização fundiária refere-se aos imóveis públicos, e é de grande importância para a proteção do direito à moradia – uma vez que, não se admite usucapião de bens públicos segundo a doutrina majoritária.

Dessa maneira, a concessão de uso especial para fins de moradia é importante para regularização das moradias fixadas

em terras públicas ocupadas pela população carente, com guarda Constituição Federal de 1988. (VENOSA, 2016, p. 661).

Segundo os ensinamentos de Diniz (2011, p. 479), a concessão de uso especial, deverá ser obtida por via administrativa estadual ou municipal, e em caso de recusa ou omissão deste, por meio do Poder Judiciário, mediante sentença que servirá para o registro no Cartório de Imóveis, qual gerará efeito *erga omnes*.

Com isso, convém ressaltar que o direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se caso o concessionário dê ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família ou adquira a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural, ao operar tal extinção deverá ela ser averbada no cartório de registro de imóveis, por meio de declaração do Poder Público concedente, conforme previsão do art. 8º, incisos I e II, da Medida Provisória n. 2.220/2001. (BRASIL, 2001).

O direito de sobrelevação é um direito de superfície de graus sucessivos (segundo, terceiro etc.). Todavia, por força da fama popular obtida pela expressão “Laje”.

O instituto pode ser facilmente encontrado na leitura do art. 1.510-A, do Código Civil. (BRASIL, 2002).

Desse modo, a concordância em cima de uma construção base, constituindo uma laje, qual passou ser aceita no Brasil, desde que atendida às exigências legais.

Têm-se como requisitos para a criação do direito de laje, o titular da laje, impreterivelmente, é necessário manter uma unidade distinta daquela construída no solo, conferindo unidade imobiliária autônoma e acesso independente. A unidade imobiliária autônoma consiste que a laje construída precisa ser autônoma da construção-base, sendo uma unidade habitacional distinta, não se somando a construção original. O acesso independente é a primordialidade de se construir acesso exclusivo para a laje.

Segundo Oliveira (2017, p. 04), a laje um direito real sobre coisa própria, estando lado a lado da propriedade. Ainda crítica que o Código Civil não é claro sobre a natureza do instituto, “pois ocupa um título do Livro de Direito das Coisas (Título XI) em pé de igualdade com os títulos do Direito Real de Propriedade e dos direitos reais sobre coisa alheia”.

Assegura o autor que a laje, ao ser redigido na parte final do art. 1.510-A, §3º do Código Civil, equipara-se ou representa um alargamento do tradicional direito de propriedade, pois o titular da laje terá os mesmos poderes inerentes ao proprietário, de usar, gozar e dispor da coisa (OILIVEIRA, 2017, p. 03-04).

Lembra Oliveira (2017, p. 05) que a laje se trata de um desdobramento da propriedade pelo fato de que, segundo infere-se da parte inicial do art. 1.510-A, §3º, que estabelece que a laje constitua matrícula própria, se o Direito Real de Laje fosse um direito real sobre coisa alheia, não poderia a laje gerar matrícula se não fosse espécie de propriedade.

Em divergência, para Gagliano e Viena (2017, p. 02-03), acreditam ser a laje espécie de direito real sobre coisa alheia e estabelecem que a situação em que o “proprietário que constrói um segundo pavimento em sua casa, e, em seguida, transfere o direito, mediante pagamento, para um terceiro, que passa a morar, com a sua família, nessa unidade autônoma” não transfere, em si, o direito à propriedade, pois abrangeria o solo, e no caso da laje, abrange apenas o que se encontra acima da construção principal.

Segundo Corrêa (2012, p. 82), o “Direito de Laje” ocorre de formas diversas, contudo, a mais rotineira é quando um morador de uma habitação térrea vende a outra pessoa o “direito” de construir moradia sobre a laje de sua casa. Outro modo em que se manifesta o “Direito de Laje” quando o próximo morador do terreno de superfície aliena a sua laje sem que sua casa esteja

pronta ou que esteja construída. Nesses casos o vendedor usa o dinheiro da venda da laje para construir ou para dar acabamento à sua moradia. Compradores e vendedores admitem tacitamente o “Direito de Laje”, mesmo em circunstâncias especiais, como o caso do “contrato” de venda de laje não construída.

6.1. Aspectos legais do direito real de laje

Na visão de Lira (2002/2003, p. 151), a sobrelevação é a probabilidade do titular da propriedade superficiária construir ou conceder que um terceiro construa sobre a propriedade superficiária.

Entretanto, ainda que se falasse em direito de sobrelevação, não existia no ordenamento jurídico, até então, qualquer regulamentação a respeito. A possibilidade de usar o espaço aéreo relativo ao terreno, previsto no Estatuto da Cidade, foi interpretado, por parte da doutrina, como uma possibilidade de sobrelevação na legislação, uma vez que o direito real já está previsto no rol do art. 1.225 do Código Civil.

O direito real de laje ou sobrelevação caracteriza-se pela construção de um bem em propriedade de outro, como ocorre com frequência assustadora nas favelas brasileiras, e que mereciam atenção do legislador. Nesse sentido, assim dispõe o art. 1510-A do Código Civil. (BRASIL, 2002).

No que diz respeito à construção sucessiva desse instituto, o § 6º do mesmo diploma legal, faz alusão quanto à instituição do direito real de laje sucessivo (BRASIL, 2002).

Nesse cenário, vê-se que o mencionado direito não será exercido de forma absoluta, dependendo de algumas conformidades doutrinárias e legais. Frisou o autor que, há certa dúvida quanto ao alcance e constitucionalidade do dispositivo, na perspectiva do princípio da função social, no que tange à vedação de extensões ou lajes sucessivas (TARTUCE, 2017, p. 08-09).

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. 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. Em nosso sentir, diante da realidade urbanística brasileira, caracterizada pelo crescimento desordenado, o requisito do “acesso independente” deve ser interpretado com equilíbrio e cautela, na medida em que, utilizando o mesmo exemplo acima figurado, uma mesma escada poderá servir, simultaneamente, para o titular da laje e para o vizinho que habita unidade sobrelevada contígua. A finalidade da norma, certamente, é no sentido de que este acesso seja independente em face do proprietário da construção original do imóvel localizado abaixo. (SOUZA, 2017, p. 14).

O legislador ao analisar o registro imobiliário da laje, estabeleceu, no §3º do art. 1.510-A do Código Civil (BRASIL, 2002) a indispensabilidade de se constituir matrícula para as unidades autônomas (laje). Assim, ao se edificar acima de uma construção base, torna-se imprescindível abrir matrícula própria para a laje, podendo dela usar, gozar e dispor.

6.2. Direito de laje como política pública aplicada à moradia e a regularização fundiária

O Brasil possui uma grande diversidade de classes econômicas, sendo que a população menos favorecida acaba por se envolver em diversos conflitos sociais com a finalidade de resguardar o seu direito a moradia. Com esse obstáculo, as pessoas passaram a construir acima das edificações, sem qualquer planejamento ou projeto prévio. (SOUZA, 2017, p. 18).

O direito real de laje ou direito de sobrelevação foi criado para atender situações já existentes. Isso porque populações de

baixa renda por força de negócios jurídicos e dos costumes adquirem o espaço sobre a laje alheia para edificar sua moradia. Ou seja, o “lajeário” adquirente da construção, passa a ser proprietário da unidade autônoma construída sobre a laje alheia. Além disto, o titular do direito da laje torna-se proprietário por tempo indeterminado. (MARCONDES, 2017, p. 02/03).

Além disso, “o lajeário” o proprietário da unidade autônoma torna-se proprietário da fração ideal do terreno onde se encontra as edificações e as partes comuns da edificação (hall de entrada, garagem etc). Tem-se por unidade aquela que é uma sobre as outras. (MARCONDES, 2017, p. 03).

Observa-se que a questão da moradia no Brasil, é situação presente desde o descobrimento o que caracteriza a moradia como problema histórico, razão pela qual este direito encontra-se expressamente previsto na Constituição Federal no rol dos Direitos Sociais.

É evidente a vinculação do direito de moradia com a dignidade humana. Desse modo, muito embora as favelas representem para grande parte da população uma solução em questão habitacional, a não regularização ou a ausência de reconhecimento pelo estado, concretiza a restrição da cidadania.

7. CONCLUSÃO

O presente artigo teve como objeto analisar o direito real de laje e seus aspectos sociais e legais. O objetivo foi o de analisar o direito real de laje e seus efeitos dentro do ordenamento jurídico, facilitando o acesso à moradia daqueles que exploram laje pertencente à outra pessoa.

O tema ocupa relevância social e jurídica, pois se sabe que a realidade econômica do Brasil não permite a todos o devido acesso ao direito de moradia. Com o direito real de laje busca-

se desburocratizar o acesso à população de menor renda à vinculação de domínio sobre bem imóvel, o que acaba ocorrendo se obedecidas as imposições legislativas para a matéria.

Destaca-se que tanto a posse quanto a propriedade devem cumprir sua função social. A propriedade é o mais complexo dos direitos reais pelo fato de reunir em si os poderes de usar, gozar, dispor e reaver o bem. Algumas vezes, contudo, é possível mitigar-se a propriedade, estendendo-se um ou mais destes direitos a quem não seja proprietário, fazendo assim com que tal sujeito tenha um direito real sobre coisa alheia, ou seja, bem que pertença a outra pessoa.

Neste direito real o que se vê é a concessão por sobrelevação, que consiste na hipótese do proprietário de um bem imóvel ceder a parte de cima de sua residência (comumente conhecida por laje) para que terceiro edifique lá sua residência. É, portanto, instrumento de política pública que visa a regularização fundiária e a diminuição dos conflitos sociais no que diz respeito à moradia.

O direito real de laje ou direito de sobrelevação foi criado para atender situações já existentes. Isso porque populações de baixa renda por força de negócios jurídicos e dos costumes adquirem o espaço sobre a laje alheia para edificar sua moradia.

Observa-se que a questão da moradia no Brasil, é situação presente desde o descobrimento o que caracteriza a moradia como problema histórico, razão pela qual este direito encontra-se expressamente previsto dela Constituição Federal no rol dos Direitos Sociais.

É evidente a vinculação do direito de moradia com a dignidade humana. Desse modo, muito embora as favelas representem para grande parte da população uma solução em questão habitacional, a não regularização ou a ausência de reconhecimento pelo estado, concretiza a restrição da cidadania.

REFERÊNCIA

BOBBIO, Norberto. **A era dos direitos**. Rio de Janeiro: Campus, 1992.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil (1988)**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 25 jan. 2019.

BRASIL. **Estatuto da cidade, 10 de julho de 2001**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 25 jan. 2019.

BRASIL. **Lei n.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: 30 jan. 2019.

COELHO, Fábio Ulhoa. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

CORRÊA, Cláudia Franco. **Controvérsias entre o direito de moradia em favelas e o direito de propriedade imobiliária na cidade do Rio de Janeiro: “o direito de laje” em questão**. Rio de Janeiro: Topbooks, 2012.

COMPARATO, Fábio Konder. **A afirmação histórica dos direitos humanos**. 5. ed. Saraiva, São Paulo: 2007.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil: direito das coisas**. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 31. ed. São Paulo, 2017.

FERREIRA FILHO, Manoel Gonçalves. **Curso de direito constitucional**. 30. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2003.

FLÁVIO, Tartuce. **Direito civil: direito das coisas**. 6. ed. São Paulo: Método. 2014.

GAGLIANO, Pablo Stolze; VIANA, Salomão. **Direito real de laje: finalmente, a lei!** 2017. Disponível em: <https://salomaoviana.jusbrasil.com.br/artigos/478132365/direito-real-de-laje-finalmente-a-lei>Acesso em: 25 fev. 2019.

GIALUNO, Wilson. **Novo código civil aplicado ao processo**. São Paulo: Editora Jurídica Brasileira, 2003.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

LIRA, Ricardo Pereira. O novo código civil, estatuto da cidade, direito de superfície. Número especial 2004. **Anais dos seminários EMERJ**. Debate o novo código civil, parte II, julho/2002 abril/2003. Disponível em: http://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/anais_onovocodigocivil/anais_especial_2/Anais_Parte_II_revis-taemerj_145.pdf. Acesso em 11 maio. 2019.

MARCONDES, Sergio. **Direito real de laje**. Disponível em: https://smarcondes2017.jusbrasil.com.br/artigos/570181238/direito-real-de-laje?ref=topic_feed. Acesso em: 25 fev. 2019.

MATTOS JUNIOR, Ruy Ferreira. Direitos fundamentais e direito de liberdade. **Revista Direitos Fundamentais e Democracia**, Curitiba, ano 6, v. 6, 2009. Disponível em:

revistaeletronicardfd.unibrasil.com.br. Acesso em: 28 de fev. 2019.

MENDES, Gilmar Ferreira, **Curso de direito constitucional**. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

MIRANDA, Jorge, **Manual de direito constitucional**. 3. ed. Coimbra: Coimbra Editora: 2000.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Direito civil: direito das coisas**. 42. ed. São Paulo: Saraiva. 2012.

MORAES, Alexandre de, **Direito constitucional**. 28. ed. São Paulo: Atlas, 2012.

MORAES, Alexandre de. **Direitos humanos fundamentais: teoria geral**. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias. **O que é o direito real de laje à luz da lei n. 13.465/2017. (parte 1)**. 2017. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2017-set-18/direito-civil-atual-direito-real-laje-luz-lei-134652017-parte>. Acesso em: 01 abr. 2019.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 2. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos direitos fundamentais**. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.

SOUZA, Rômulo Barbosa de. **Uma análise crítica entre o direito real de laje e o direito real de superfície**. Disponível em: <https://repositorio.ufjf.br/jspui/handle/ufjf/6617>. Acesso em: 01 abr. 2019.

SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de. **Direito à moradia e de habitação**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004,

TARTUCE, Flávio. **Direito real à laje: primeiras impressões**. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/417476632/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes>. Acesso em: 02 de abr. 2019.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direito reais**. 16. ed. São Paulo: Atlas, 2016.

Recebido em: 29/04/2019

Aprovado em: 05/06/2019