

O direito de laje como medida jurídica de regularização fundiária para promoção do direito à moradia adequada

Catharine Black Lipp João

Mestre em Direito pela Fundação Escola Superior do Ministério Público, sob orientação do Prof. Dr. Anízio Pires Gavião Filho. Especialista em Direito Público pela mesma instituição. Graduada em Direito pela PUCRS. Advogada. *E-mail:* catharinejoao@gmail.com

Resumo: O presente artigo busca examinar como o direito real de laje pode ser utilizado para os processos de regularização fundiária urbana a fim de concretizar o direito fundamental à moradia. Para tanto, serão abordados o direito fundamental à moradia, a regularização fundiária que o concretiza, os principais aspectos de regulação trazidos pela lei para a constituição do novo direito real e a sua diferenciação de outras figuras jurídicas existentes com o objetivo de confirmar as considerações sobre a sua natureza jurídica. Utiliza-se o método de abordagem dedutivo com pesquisa bibliográfica e documental.

Palavras-chave: Direito à moradia. Direito de laje. Direitos reais. Regularização fundiária urbana. Puxadinho.

Sumário: Introdução – **1** O direito à moradia – **2** A regularização fundiária – **3** O direito de laje – **4** O direito de laje em relação a outros institutos – **5** Considerações finais – Referências

Introdução

Há muito é uma realidade nas favelas brasileiras a pactuação envolvendo o direito de adquirir ou de construir sobre a laje de cobertura ou no subsolo de outra construção, através de um “negócio jurídico originalmente de cunho eminentemente social”.¹ Não obstante, à laje faltava o reconhecimento como direito e a regulação efetiva das relações sociais que sobre ela eram estabelecidas de maneiras inseguras e propícias a gerar conflitos entre as partes contratantes.

Diversas implicações no dia a dia dos adquirentes de lajes nas favelas resultavam do fato de que não eram considerados proprietários de endereços residenciais oficiais, como a “dificuldade de encontrar trabalho no mercado formal, de abrir conta bancária, de ter acesso a crédito, de receber correspondência, de ter acesso à Justiça, de aquisição de propriedade legal, dentre outros direitos que o

¹ LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Direito de laje: características e estrutura. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 83, p. 477-494, jul./dez. 2017, p. 480.

Estado, por determinação constitucional, lhes deveria assegurar”.² Nesse sentido, mostrou-se necessário “formular e implantar políticas de regularização fundiária desses assentamentos ilegais, como é o caso das favelas brasileiras, visando a promover a urbanização das áreas e reconhecer os direitos dos moradores”.³

De modo a compatibilizar o direito com as demandas da atual realidade social do País no que diz respeito às condições espaciais de inúmeras moradias, o legislador instituiu o direito real de laje no Código Civil. A implicação dessa inovação no diploma civil pode contribuir para trazer à formalidade a situação de moradia daqueles cidadãos que faticamente já viviam dessa maneira à margem da sociedade, atuando não apenas como instrumento de regularização fundiária, mas como meio de dignificação dessas moradias e daqueles que passarão a ser, por direito reconhecido, seus titulares.

Nesse contexto, o presente artigo busca examinar como esse novo direito real pode ser utilizado para os processos de regularização fundiária a fim de concretizar o direito fundamental à moradia, bem como analisar a sua natureza jurídica e os principais aspectos de regulação trazidos pela lei para a sua constituição. Para tanto, serão abordados o direito fundamental à moradia, a regularização fundiária que o concretiza, os principais aspectos do novo direito real e a sua diferenciação de outras figuras jurídicas existentes, confirmando a sua natureza jurídica.

1 O direito à moradia

No contexto internacional, já em 1948, a Declaração Universal dos Direitos Humanos reconhecia a habitação como um direito humano (artigo 25).⁴ O termo genérico “habitação” veio a ser substituído por “moradia” no Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais em 1966, que a previa como direito humano cuja obrigação de promoção e proteção estava atribuída aos Estados signatários (artigo 11, §1º). Recentemente, a Nova Agenda Urbana adotou uma visão de cidade que busca progressivamente alcançar uma concretização integral do direito à moradia adequada como um componente do direito a um nível de vida adequado (item 13, a).⁵ Nota-se que, para que se possa refletir sobre as condições

² CORRÊA, Claudia Franco; MENEZES, Juliana Barcellos da Cunha e. A regularização fundiária nas favelas nos casos de ‘direito de laje’: construindo pontes entre o direito inoficial e o direito vigente. In: CONPEDI (Org.). *Direito urbanístico, cidade e alteridade*. Florianópolis: CONPEDI, 2016, p. 88. Disponível em: <https://www.conpedi.org.br/publicacoes/y0ii48h0/929a805v/1P20biS8TwWoxf8.pdf>. Acesso em: 30 jul. 2019.

³ BARBOSA, Kênia de Souza. Dinâmica urbana e a legalização da produção do espaço (i)legal. In: *Anais do V Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico*. Porto Alegre: Magister, 2010, p. 237.

⁴ NAÇÕES UNIDAS. *Declaração Universal dos Direitos Humanos*. Paris, 10 dez. 1948. Disponível em: <https://naacoesunidas.org/wp-content/uploads/2018/10/DUDH.pdf>. Acesso em: 30 jul. 2019.

⁵ NAÇÕES UNIDAS. *Nova agenda urbana. Habitat III*. Disponível em: habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Portuguese-Angola.pdf. Acesso em: 30 jul. 2019.

para uma “cidade sustentável”, deve-se, antes, observar que os aspectos específicos do processo de urbanização brasileiro, “constituído a partir de desigualdades econômicas e sociais e da restrição ao acesso à propriedade da terra, fazem com que o enfrentamento da precariedade habitacional, da informalidade urbana e do passivo ambiental e social, seja o desafio ambiental urbano prioritário”.⁶

A partir da alteração trazida pela Emenda Constitucional nº 26 de 2000, encontra-se presente no rol do artigo 6º da Constituição Federal de 1988, abrangido pelo Título II (dos direitos e garantias fundamentais), o direito à moradia como um direito fundamental social.⁷ Em atenção à dupla dimensão dos direitos fundamentais, Sarlet esclarece, que, por um lado, “na sua condição como direito de defesa (negativo) a moradia encontra-se protegida contra a violação por parte do Estado e dos particulares, no sentido de um direito da pessoa a não ser privada de uma moradia digna”,⁸ enquanto, por outro, “na condição de direito positivo, também o direito à moradia abrange prestações fáticas e normativas, que se traduzem em medidas de proteção e de caráter organizatório e procedimental”.⁹ A respeito dos direitos sociais, Bobbio confirma que eles “exigem, para sua realização prática, ou seja, para a passagem da declaração puramente verbal à sua proteção efetiva [...] a ampliação dos poderes do Estado”.¹⁰

Pelo exposto, depreendem-se duas considerações básicas, quais sejam as de que: a) o direito à moradia é um direito de todos os indivíduos, e b) o Estado deve garantir prestações fáticas e normativas para a proteção e regulação desse direito. Por conseguinte, a partir do reconhecimento de que “as exigências de direitos sociais tornaram-se tanto mais numerosas quanto mais rápida e profunda foi a transformação da sociedade”,¹¹ cabe ao Estado acompanhar tais transformações que se manifestam com o fim de prestar os direitos sociais a elas correspondentes, não apenas de maneira fática, mas também normativa. Claro é que “o Estado deve intervir no mercado para facilitar as transações sobre os direitos

⁶ FERREIRA, João Sette Whitaker; FERRARA, Luciana. A formulação de uma nova matriz urbana no Brasil, baseada na justiça socioambiental. In: BRASIL, Ministério do Meio Ambiente (Org.). *Sustentabilidade urbana: impactos do desenvolvimento econômico e suas consequências sobre o processo de urbanização em países emergentes: textos para as discussões da Rio+20: volume 3, habitação social e sustentabilidade*. Brasília: MMA, 2015, p. 38.

⁷ BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília, DF, 05 out. de 1988. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 30 jul. 2019.

⁸ SARLET, Ingo Wolfgang. *A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional*. 13. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2018, p. 344.

⁹ SARLET, Ingo Wolfgang. *A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional*, p. 346.

¹⁰ BOBBIO, Norberto. *A era dos direitos*. Tradução de Carlos Nelson Coutinho. Rio de Janeiro: Elsevier, 2004, p. 35.

¹¹ BOBBIO, Norberto. *A era dos direitos*, p. 37.

de propriedade, dotando a sociedade de determinados mecanismos que, por um lado, garantam o direito de propriedade e, por outro, facilitem tais transações”.¹²

Na prática, em face da crescente e desordenada ocupação urbana, destaca-se que, embora não seja atual o último censo demográfico realizado pelo IBGE, “em 2010, 6% da população do País (11.425.644 pessoas) morava em aglomerados subnormais”.¹³ Assim, diante da realidade social contemporânea, exige-se a concretização não apenas de intervenções públicas, mas também de prestações normativas por parte do Estado para fins de regularização dessa nova espécie de moradia que há muito já se observa. É nesse contexto que surgiu recentemente, como um dos meios legais de proteção do direito fundamental social à moradia, a criação do instituto a ser abordado no presente artigo, o direito de laje.

2 A regularização fundiária

De maneira geral, a regularização fundiária, conforme explicado por Alfonsin, é um processo pluridimensional, porque trata de uma intervenção conduzida em parceria pelo Poder Público e população beneficiária que envolve as dimensões jurídica, urbanística e social que:

prioritariamente, objetiva legalizar a permanência de moradores de áreas urbanas ocupadas irregularmente para fins de moradia e, acessorariamente, promove melhorias no ambiente urbano e na qualidade de vida do assentamento, bem como incentiva o pleno exercício da cidadania pela comunidade sujeito do projeto.¹⁴

Diante disso, já é possível identificar a existência dos dois principais modelos de regularização fundiária, a regularização jurídica e a regularização urbanística, aquela relacionada à legalização das moradias irregulares, e esta à promoção de infraestrutura básica e serviços urbanos. Esses dois paradigmas principais são seguidos, segundo Fernandes, respectivamente pelo Peru e pelo Brasil.

O modelo adotado no Peru de regularização jurídica “envolve a legalização estreita da posse por meio de escritura pública”,¹⁵ tendo sido baseado nas ideias

¹² LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Direito de laje: uma visão da catedral. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 82, p. 251-280, jan./jun. 2017, p. 260.

¹³ BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). *Censo demográfico 2010*. Aglomerados subnormais. Primeiros resultados. Rio de Janeiro, p. 1-259, 2011, p. 38. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/92/cd_2010_aglomerados_subnormais.pdf. Acesso em: 30 jul. 2019.

¹⁴ ALFONSIN, Betânia. O significado do Estatuto da Cidade para os processos de regularização fundiária no Brasil. In: ROLNIK, Raquel *et al.* (Org.). *Regularização fundiária sustentável – Conceitos e diretrizes*. Brasília: Ministério das Cidades, 2007, p. 78.

¹⁵ FERNANDES, Edésio. *Regularização de assentamentos informais na América Latina*. Cambridge: Lincoln Institute, 2013, p. 03.

do economista Hernando de Soto com relação à existência de conexões entre o sistema de propriedade (formal) e a criação do capital, na medida em que “os instrumentos que guardam e transferem valores [...] estão todos determinados pela estrutura das relações legais com as quais se constrói um sistema de propriedade”.¹⁶ O autor considera que, a partir de normas precisas regendo tal processo, “os registros de propriedade formal e os títulos formais representam o nosso conceito compartilhado do que é economicamente significativo sobre qualquer posse”,¹⁷ porquanto é na propriedade que os ativos são identificados, explorados, combinados, vinculados, diante do que o sistema formal de propriedade seria, em suas palavras, “a usina hidrelétrica do capital”, isto é, o lugar onde o capital é gerado.

Nesse contexto, o governo peruano criou, em 1996, a Comissão de Formalização da Propriedade Informal (“COFOPRI”) como órgão responsável por um programa nacional de outorga de títulos de propriedades urbanas. Veja-se que, “desde a sua criação, o COFOPRI tem emitido cerca de dois milhões de títulos de propriedade, o que o converte em um dos maiores programas desse tipo no mundo”.¹⁸ Entre outros, a finalidade do programa também se destina a “dar um uso prático à segurança jurídica, tornando possível que o titular da propriedade seja elegível para solicitar créditos bancários, acessar a toda classe de possibilidades empresariais e obter um proveito efetivo do seu título”.¹⁹ Tejada refere que “não há dúvida de que o Projeto relativo ao registro de propriedade tem sido muito exitoso, tem melhorado a qualidade de vida de muitas pessoas e a economia das regiões onde tem sido implementado”.²⁰ Entretanto, é preciso advertir para a existência de problemas no Peru que podem repercutir negativamente na regularização legal da propriedade, como a fraude imobiliária e a corrupção do sistema registral peruano, o que, inclusive, gerou o complexo escândalo do “Clan Orellana”.²¹ Outra crítica feita ao modelo da titulação é a de “no que concerne aos setores pobres

¹⁶ SOTO, Hernando de. La ley y la propiedad fuera de occidente: algunas ideas para combatir la pobreza. *Themis Revista de Derecho*, Lima, v. 48, p. 15-21, 2004, p. 17.

¹⁷ SOTO, Hernando de. La ley y la propiedad fuera de occidente: algunas ideas para combatir la pobreza, p. 18.

¹⁸ DUBÉ, Ryan. Poseer y conservar. En riesgo los títulos de propiedad em Perú. *Land Lines Magazine*, Cambridge, p. 09-17, abr., 2015, p. 12.

¹⁹ MONGE, Carlos Zecenarro. ¿Tiene la formalización de la propiedad urbana una tercera oportunidad en el Perú? Cofopri y el decreto legislativo nº 1202. *Derecho y Cambio Social*, Lima, ano 13, n. 44, p. 01-09, 2016, p. 02.

²⁰ TEJADA, Jimmy H. Paredes La propiedad formal: beneficios y perjuicios de la legalidad y de mejorar la economía de los estados. *Revista Principia Iuris*, Boyacá, n. 20, p. 199-215, 2013, p. 20.

²¹ O grupo criminoso estava envolvido na apropriação de imóveis através de atos fraudulentos (corrupção de funcionário, falsificação de documentos, estelionato, etc.) para posterior venda destes bens, a fim de dar aparência de legalidade às operações (LA REPUBLICA. *Rodolfo orellana amasó fortuna de s/ 540 millones*. Lima, 05 de março de 2019. Disponível em: <https://larepublica.pe/politica/1425228-rodolfo-orellana-amaso-fortuna-s-540-millones/>. Acesso em: 30 jul. 2019).

da população, porém, vários dos argumentos a favor da regularização aparentam ser falsos. As residências estabelecidas geralmente têm segurança de fato e raramente consideram a necessidade de um título legal completo como uma prioridade”.²²

Por sua vez, o modelo de regularização urbanística, que é o paradigma brasileiro, é focado primeiramente na promoção de infraestrutura e urbanização dos assentamentos irregulares. Ward cita como um dos exemplos de maior êxito o programa Favela-Bairro do Rio de Janeiro, cujo projeto foi feito em colaboração com os residentes locais para abrir as ruas das suas favelas, possibilitando o acesso a veículos e a instalação de serviços. Segundo o autor, entre outros fatores envolvidos nos programas de regularização urbanística estão a participação popular e os instrumentos legais que servem para possibilitar o desenvolvimento dos projetos, como, por exemplo, a criação das zonas especiais de interesse social (ZEIS).²³

Com relação à valorização imobiliária nas favelas como consequência das obras de urbanização, “enquanto alguns viam nessa valorização um resultado positivo das intervenções, outros chamavam atenção para a relação perigosa entre a valorização imobiliária e a fragilidade da segurança da posse dos moradores, o que muitas vezes resultava na incapacidade de se manter no local frente ao aumento dos preços”.²⁴ Percebe-se, assim, que, além dos processos relativos às intervenções de ordem urbanística, deve a “regularização fundiária envolve[r], finalmente, uma reflexão de ordem propriamente jurídica, concernindo a legitimação da posse dos habitantes pela transferência de títulos, individuais ou coletivos, de direitos reais aos moradores”.²⁵

Veja-se que, diante da ausência de garantias de que as famílias moradoras venham a receber a titulação esperada, “a regularização incompleta do assentamento poderá alimentar ou realimentar todo um processo de ocupação ilegal de imóveis e sua transação à margem da lei”.²⁶ Nesse contexto, a percepção da segurança jurídica se trata também de um “interesse da cidade em seu conjunto, já que a legalização pode contribuir para estabilizar os mercados do solo e com isso

²² WARD, Peter M. Foro internacional sobre regularización y mercados de la tierra. In: SMOLKA, Martim O.; MULLAHY, Laura (Org.). *Perspectivas urbanas*. Temas críticos em políticas de suelo em América Latina. Cambridge: Lincoln Institute of Land and Policy, 2007, p. 99.

²³ WARD, Peter M. *Foro internacional sobre regularización y mercados de la tierra*, p. 102.

²⁴ LACERDA, Larissa Gdynia. *Conflitos e disputas pela mercantilização de territórios populares: o caso da favela do Vidigal*, Rio de Janeiro. 143 f. 2016. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2016, p. 45.

²⁵ GONÇALVES, Rafael Soares. Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial. *Estudos Avançados*, São Paulo, v. 23, n.66, p. 237-250, 2009, p. 240.

²⁶ BRASIL, Instituto Brasileiro de Administração Municipal (IBAM). *Projeto n. 17.408*. Estudo de avaliação da experiência brasileira sobre urbanização de favelas e regularização fundiária. Produto 6: relatório final. Rio de Janeiro, 2002, p. 22. Disponível em: <https://fernandonogueiracosta.files.wordpress.com/2010/08/urbanizacao-de-favelas-ibam-volume1.pdf>. Acesso em: 30 jul. 2019.

favorecer formas mais racionais e articuladas de intervenção pública”.²⁷ Ainda, de acordo com Fernandes e Smolka, o elemento da titulação se faz importante não apenas pela promoção do investimento das famílias para consolidação da sua vivência, mas principalmente pelo “interesse pessoal dos residentes (pela segurança na posse da terra, a proteção contra desalojamento, os conflitos domésticos, as separações matrimoniais, as heranças, os conflitos de vizinhança e o acesso a formas diversas de crédito)”.²⁸

Em consonância com a Lei nº 13.465/2017, é certo que as medidas urbanísticas, embora sejam necessárias, não são suficientes para a regularização fundiária completa, e o mesmo vale para as medidas jurídicas. É a combinação desses elementos que possibilita o desenvolvimento urbano e, por conseguinte, a concretização do direito fundamental à moradia adequada. Assim, embora não possam ser isoladas e independentes de políticas públicas, não se pode negar a importância do aspecto jurídico para a regularização fundiária no que toca as medidas destinadas à titulação de seus ocupantes e à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e (artigo 9º, Lei nº 13.465/2017).²⁹

3 O direito de laje

Falou-se que a regularização fundiária como um todo envolve um aspecto jurídico, notadamente pela titulação de direitos reais aos moradores. Nesse sentido, aponta-se que, em virtude da Lei nº 13.465, o Código Civil conta atualmente com uma nova espécie de direito real em seu rol taxativo: o direito real à laje (artigo 1.225, inciso XIII).³⁰ Para Marquesi, o direito de laje “é mecanismo hábil para a promoção da regularização fundiária urbana e o atingimento das funções socioeconômicas da cidade”.³¹

Isso porque, de acordo com os estudos apresentados ao Senado Federal, a inovação legislativa “representa a voz democrática dos brasileiros por um Direito Civil capaz de respaldar políticas públicas destinadas a garantir a ocupação formal

²⁷ FERNANDES, Edésio; SMOLKA, Martim O. Regularización de la tierra y programas de mejoramiento. In: SMOLKA, Martim O.; MULLAHY, Laura (Org.). *Perspectivas urbanas*. Temas críticos em políticas de suelo em América Latina. Cambridge: Lincoln Institute of Land and Policy, p. 150.

²⁸ FERNANDES, Edésio; SMOLKA, Martim O. Regularización de la tierra y programas de mejoramiento, p. 150.

²⁹ BRASIL. *Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017*. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana [...]. Brasília, DF, 11 jul. 2017. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 30 jul. 2019.

³⁰ BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 30 jul. 2019.

³¹ MARQUES, Roberto Wagner. Desvendando o direito de laje. *Revista Eletrônica de Direito Civil*, São Paulo, a. 7, n.1, p. 01-24, 2018, p. 01.

dos imóveis”.³² Nas palavras de Stolze, dela decorre o fato de que se “retirou do ‘limbo da invisibilidade’ uma situação social tão comum nas cidades brasileiras”.³³ Assim, percebe-se que “o direito real de laje possui finalidades diversas, tratando-se de um novo instrumento de regularização fundiária urbana que democratiza o direito de propriedade”,³⁴ como será possível perceber a partir do exame da sua natureza jurídica.

As bases para o conceito do referido instituto estão previstas no artigo 1.510-A *caput* e §1º do Código Civil. Trata-se de unidade imobiliária autônoma, distinta daquela originalmente construída sobre o solo, que compreende a superfície superior ou inferior desta construção e abrange o espaço aéreo ou o subsolo desses terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical. Importa notar que o direito de laje engloba não apenas a popular noção da laje enquanto andar verticalmente ascendente (o conhecido “puxadinho”), mas também o subsolo do terreno. Contempla-se, portanto, tanto a laje aérea (ou laje em sobrelevação), quanto a subterrânea (ou laje em infrapartição).

Observa-se que “ao se mencionar ‘laje’ o interlocutor é capaz de exemplificar e visualizar o que se expressa, dando um primeiro (e fundamental) passo para a *operabilidade*”.³⁵ De acordo com Oliveira, o legislador optou pela adoção desse termo, na medida em que tal “nomenclatura atécnica atende a um objetivo maior: aproximar o Direito do homem comum”.³⁶ Ao fazê-lo, a lei está a “respeitar a origem do instituto, nascido que foi diretamente dos meandros das relações sociais, denominado de forma que o povo, o homem/mulher comum compreende, com clareza e objetividade, dignificando, sobremaneira, o novo direito real”.³⁷

Feitas breves considerações para ilustrar no que consiste faticamente o direito de laje, faz-se necessário analisar a natureza jurídica do instituto. Para tanto, importa verificar que o artigo 1.510-A do Código Civil caracteriza a laje como “unidade distinta” (*caput*), “unidade imobiliária autônoma” (§1º), com “matrícula própria” (§3º) e com autonomia tributária (§2º). Nesse contexto, diante da

³² OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017: nova lei, nova hermenêutica (Texto para discussão nº 238). *Núcleo de Estudos e Pesquisas Senado*, Brasília, jul. 2017, p. 02. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td238/view>. Acesso em: 30 jul. 2019.

³³ GAGLIANO, Pablo Stolze. Direito real de laje: primeiras impressões. *Revista de Direito UNIFACS - Debate Virtual*, Salvador, n. 198, p. 01-9, 2016, p. 03.

³⁴ DIAS, Helena Soares Souza Marques; MAFRA, Márcia Robalo. O direito real de laje como instrumento de regulamentação de regularização fundiária urbana. *Revista da ESMESC*, Florianópolis, v. 25, n. 31, p. 335-361, 2018, p. 346.

³⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio Dias. *Direito de laje*. Do puxadinho à digna moradia. Salvador: Juspodivm, 2018, p. 25.

³⁶ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017: nova lei, nova hermenêutica, p. 05.

³⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio Dias. *Direito de laje*. Do puxadinho à digna moradia, p. 25.

constituição de uma unidade imobiliária autônoma em relação às edificações já existentes no terreno, percebe-se “o completo afastamento do princípio da gravitação jurídica, de modo que a titularidade do solo não implicará a titularidade da nova construção, nem o contrário, a titularidade da nova construção não implicará a titularidade de fração ideal do solo”.³⁸

Característica relevante diz respeito ao fato de que a unidade imobiliária autônoma terá matrícula própria perante o Registro de Imóveis, em conformidade com o princípio da unidade de matrícula ou unicidade matricial do Direito Registral Imobiliário. Tal princípio “determina que cada imóvel tenha apenas uma matrícula e que cada matrícula diga respeito apenas a um imóvel”,³⁹ em consonância ao artigo 176, §1º, I da Lei nº 6.015/73, que dispõe sobre os registros públicos. Essa autonomia registral da laje é expressa no §3º do artigo 1.510-A do Código Civil e regulada no §9º do artigo 176, da Lei dos Registros Públicos, nos seguintes termos: “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”. É imprescindível que o sistema registral brasileiro esteja em consonância com a previsão estabelecida na Nova Agenda Urbana em relação à aplicação de sistemas transparentes e sustentáveis de registro de propriedade (item 104), dada a confiança necessária para a integridade do sistema e efetividade deste novo direito real em atenção à sua finalidade social.

Com efeito, o direito de laje, no que diz respeito à sua natureza jurídica, trata-se efetivamente de “um novo direito real sobre coisa própria, ao lado do direito real de propriedade”.⁴⁰ Sobre isso, a *mens legis* não é senão a de facultar aos titulares da laje o seu uso, gozo e disposição, conforme previsto no §3º do artigo 1.510-A, em semelhança à redação contida no *caput* do artigo 1.228. Nas palavras de Rosenvald, o direito real de laje não é senão “uma nova manifestação do direito de propriedade”, contextualizada na “realidade plural das ‘propriedades’”.⁴¹ Inclusive, com a formulação do direito de laje como sendo um direito real de propriedade, segundo Rizzardo, ao lajeário “lhe assiste reivindicar o imóvel adquirido a partir da laje, incidindo o direito de sequela, e reconhecendo-se o uso das ações possessórias, com a reintegração e a manutenção de posse”.⁴²

³⁸ FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017. *Revista Eletrônica de Direito Civil*, Rio de Janeiro, a. 6, n. 2, p. 1-21. 2017, p. 03.

³⁹ PADOIN, Fabiana Fachineto. *Direito notarial e registral*. Ijuí: Unijuí, 2011, p. 90.

⁴⁰ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017: nova lei, nova hermenêutica, p. 06.

⁴¹ ROSENVALD, Nelson. *O direito real de laje como nova manifestação de propriedade*. 2017. Disponível em: <https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2017/09/14/O-direito-real-de-laje-como-nova-manifesta%C3%A7%C3%A3o-de-propriedade>. Acesso em: 31 jul. 2019.

⁴² RIZZARDO, Arnaldo. O direito real de laje. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 986, p. 263-275, dez. 2017.

A respeito da extinção do direito de laje, prevê o artigo 1.510-E do Código Civil que, salvo nos casos em que este for instituído como laje subterrânea (ou em infrapartição) e nos casos em que a construção-base não for reconstruída em cinco anos, a ruína da construção-base implicará na sua extinção, sendo que, diante disso, o parágrafo único assegura ao lajeário o direito a eventual reparação civil pelos danos contra o culpado pela ruína.

Também merece destaque a previsão do §6º do artigo 1.510-A, relativa à possibilidade de lajes sucessivas, desde que sejam respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes e que haja autorização expressa dos titulares tanto da construção-base, quanto das demais lajes. Classifica-se que a laje de primeiro grau é a que repousa sobre a construção-base, enquanto a de segundo grau repousa sobre a de primeiro, e assim sucessivamente.

Sobre o registro das lajes sucessivas, observa-se que “somente se poderá registrar um direito real de laje de segundo grau se, na matrícula da laje anterior, já tiver sido averbada alguma construção. Não se pode estabelecer direitos reais de lajes sucessivos no espaço aéreo sem a existência material e concreta de uma construção”.⁴³ Tanto o é que, como visto, diante da não reconstrução da construção-base objeto de ruína, extingue-se o direito de laje. Por outro lado, sendo o caso de laje subterrânea, como o subsolo possui existência concreta, não há necessidade de se exigir uma prévia averbação de uma construção na laje anterior, nos termos da lei civil.

No que toca às regras urbanísticas que podem ser dispostas pelos Municípios, conforme o §5º do artigo em questão, esclarece-se que, ainda que se possa restringir o uso da laje ou das suas edificações, não é possível impedir a mera constituição de um direito real de laje. Daí porque, em razão da possibilidade de restrição do seu uso, caso futuras construções venham a desatender a legislação municipal, isso poderá implicar na impossibilidade de serem averbadas, salvo mediante apresentação de “habite-se” ou documento semelhante pelo Município.

Além disso, embora a instituição do direito real de laje não enseje a incidência de tributos, a transferência deste direito a terceiro pelo titular registral, estará sujeita a tributação, nos moldes das legislações estaduais e municipais, de maneira que “se o direito de laje for transferido a título gratuito, estará sujeito à incidência de ITCMD. Se for onerosa a transmissão, haverá incidência de ITBI”.⁴⁴

⁴³ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017: nova lei, nova hermenêutica, p. 08.

⁴⁴ FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na lei 13.465/2017. *Revista Eletrônica de Direito Civil*, Rio de Janeiro, a. 6, n. 2, p. 1-21. 2017, p. 15.

4 O direito de laje em relação a outros institutos

Reconhece-se que, antes do surgimento das referidas inovações legislativas a respeito do direito de laje, a solução para os casos era dada a partir das disposições referentes ao direito de superfície, com base na pioneira tese de Mazzei.⁴⁵ Sobre isso, “a solução, a seu tempo, era fundamental para se tentar dar aos aliados mecanismos para a tutela de seu direito e um mínimo de possibilidade de aproveitamento econômico e transmissão com validade jurídica. Mas não era o suficiente”.⁴⁶

No entanto, ainda existam autores que compreendem que o direito da laje “constitui uma espécie do já consagrado direito real de superfície (arts. 1.369 a 1.377 do CC)”.⁴⁷ Para Stolze, o direito de laje trata-se de “direito real sobre coisa alheia – com amplitude considerável, mas que com a propriedade não se confunde –, limitado à unidade imobiliária autônoma erigida acima da superfície superior ou abaixo da superfície inferior de uma construção original de propriedade de outrem”.⁴⁸ No mesmo sentido, estabelece Albuquerque Jr. que “o direito de laje não constitui um direito real novo, mas uma modalidade de direito de superfície que, desde 2001, já tem previsão expressa na legislação brasileira, a superfície por sobrelevação”.⁴⁹

No entanto, não parece que, diante do que fora anteriormente abordado, esta seja a compreensão mais adequada. Nos termos legais, o direito de superfície é temporário, pois se dá por tempo determinado (artigo 1.369), ou, admitindo-se a previsão do Estatuto da Cidade, por prazo indeterminado o qual se extingue pelo termo da condição resolutiva (artigo 23, I, Estatuto da Cidade), diferentemente do direito de laje que é marcado pela perenidade, conforme se depreende do artigo 1.510-E. A esse respeito, ensina Rizzardo que o direito de laje se distingue do direito de superfície na medida em que este “envolve também o direito de plantar, tendo prazo determinado ou indeterminado, mas nunca sendo definitiva a transferência, diferentemente do direito de laje”.⁵⁰

⁴⁵ MAZZEI, Rodrigo Reis. *O direito de superfície no ordenamento jurídico brasileiro*. 406 f. 2007. Dissertação (Mestrado em Direito). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2007.

⁴⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio Dias. *Direito de laje. Do puxadinho à digna moradia*.

⁴⁷ VALENTE, Rubem. *O direito real de laje no ordenamento jurídico brasileiro*. 2017. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2017/06/19/o-direito-real-de-laje-no-ordenamento-juridico-brasileiro/>. Acesso em: 30 jul. 2019.

⁴⁸ GAGLIANO, Pablo Stolze; VIANA, Salomão. Direito real de laje – Finalmente, a lei!. *Revista de Direito UNIFACS – Debate Virtual*, Salvador, n. 207, p. 1-11, 2017, p. 03.

⁴⁹ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. *O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície*. 2017. Disponível em: <http://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>. Acesso em: 31 jul. 2019.

⁵⁰ RIZZARDO, Arnaldo. O direito real de laje. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 986, p. 263-275, dez. 2017.

Não obstante a existência de previsão dos poderes inerentes à propriedade, a própria abertura de matrícula autônoma prevista para o direito de laje também demonstra a inadequação de se atribuir a natureza de direito real sobre coisa alheia para o instituto, tendo em vista que, nos casos de direito de superfície, “todos os atos relacionados à propriedade do solo e à propriedade superficiária permanecerão inscritos em matrícula única”.⁵¹

Salienta-se que o direito de laje também não se confunde com a figura do condomínio, tendo em vista que, de acordo com o §4º do artigo 1.510-A, “a instituição do direito de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas”, enquanto no condomínio geral, ao condômino corresponde uma fração ideal sobre todo o bem, e no condomínio edilício, ao condômino corresponde uma fração ideal sobre a parte comum. No entanto, há pontos do direito de laje que a ela se relacionam, quais sejam a pluralidade de titulares, as partes estruturais que servem a todo o edifício (artigo 1.510-C, §1º), o direito de preferência entre os titulares (artigo 1.510-D).

Relativamente ao condomínio edilício, o próprio *caput* do artigo 1.510-C expressamente considera as suas normas, no que couberem, aplicáveis ao direito de laje. Sobre o condomínio geral, em que é assegurado o direito de preferência na alienação de uma fração ideal aos demais condôminos (artigo 504), percebe-se correspondência no que toca à preferência na alienação de um dos direitos reais de lajes ao titular da construção-base e aos demais titulares de lajes (artigo 1.510-D, §1º, §2º). Neste ponto, destaca-se que tal direito de preferência é, inclusive, protegido pelo artigo 799, incisos X e XI, do Código de Processo Civil, que consideram como incumbência do exequente requerer a intimação dos titulares das lajes e da construção-base nos casos de penhora. A partir disso, constata-se que o objetivo das disposições processuais é o de “oportunizar a ressalva dos direitos dos titulares, oportunizando, inclusive, a faculdade de pagamento da dívida, para se ressarcir, posteriormente, no bem penhorado, com o que se evitará a alienação a terceiros”.⁵²

5 Considerações finais

A partir da investigação feita sobre a fundamentalidade do direito à moradia adequada, entende-se que “o direito de laje é considerado um direito fundamental

⁵¹ FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na lei 13.465/2017. *Revista Eletrônica de Direito Civil*, Rio de Janeiro, a. 6, n. 2. p. 1-21. 2017, p. 04.

⁵² RIZZARDO, Arnaldo. O direito real de laje. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 986, p. 263-275, dez. 2017.

tendo em vista a sua finalidade de assegurar a dignidade da pessoa humana sob o prisma do direito à moradia e do direito ao referencial espacial conferido às pessoas”.⁵³ Com base na análise do conteúdo relativo a esse direito real, possibilitou-se compreender a sua natureza como direito de propriedade, refutando-se a sua concepção enquanto direito de superfície ou condomínio, embora guardem com estas figuras alguma relação.

Claro é que a instituição dos direitos de propriedade é “um elo entre a organização econômica e as premissas fundamentais do sistema jurídico. Portanto, a instituição dos direitos de propriedade se destina ao respeito dos direitos privados, da identificação proprietária, da designação proprietária e dos meios de defesa da propriedade”.⁵⁴ Nesse contexto, pode-se considerar que a informalidade da propriedade é um fator que contribui para a insustentabilidade urbana.⁵⁵

Assim, o direito promoveu o lajetário à condição de proprietário, a partir da constituição da sua laje aérea ou subterrânea em matrícula própria perante o Registro de Imóveis, para os fins de lhe conferir publicidade e oponibilidade perante terceiros, consistindo o direito de laje “em elogiável forma de democratização do direito de propriedade”.⁵⁶ Nesse sentido, poder-se-ia considerar o direito real de laje no âmbito da regularização fundiária urbana, enquanto mecanismo de reconhecimento da aquisição originária do direito real de propriedade sobre unidade imobiliária.

Conclui-se que a normatização do direito de laje trata-se, em si, de uma medida de titulação mais semelhante ao modelo de regularização fundiária peruano baseado na outorga do direito de *propriedade*, do que ao brasileiro, que normalmente assegura a segurança jurídica aos moradores através da legitimação da posse, e não da propriedade.

Em razão dessa mudança de paradigma, cogita-se ser possível o surgimento de futuras controvérsias a respeito do novo texto legal ou da sua aplicação prática. Também acredita-se ser preciso aguardar a futura implementação prática desse direito, para fins de verificar a necessidade de serem adotadas medidas

⁵³ DIAS, Helena Soares Souza Marques; MAFRA, Márcia Robalo. O direito real de laje como instrumento de regulamentação de regularização fundiária urbana. *Revista da ESMESC*, Florianópolis, v. 25, n. 31, p. 335-361, 2018, p. 348.

⁵⁴ LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Direito de laje: uma visão da catedral. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 82, p. 251-280, jan./jun. 2017, p. 260.

⁵⁵ FERREIRA, João Sette Whitaker; FERRARA, Luciana. A formulação de uma nova matriz urbana no Brasil, baseada na justiça socioambiental. In: BRASIL, Ministério do Meio Ambiente (Org.). *Sustentabilidade urbana: impactos do desenvolvimento econômico e suas consequências sobre o processo de urbanização em países emergentes: textos para as discussões da rio+20: volume 3, habitação social e sustentabilidade*. Brasília: MMA, 2015, p. 38.

⁵⁶ ROSENVALD, Nelson. *O direito real de laje como nova manifestação de propriedade*. 2017. Disponível em: <https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2017/09/14/O-direito-real-de-laje-como-nova-manifesta%C3%A7%C3%A3o-de-propriedade>. Acesso em: 31 jul. 2019.

de controle específicas para evitar práticas de fraude registral e cometimento de ilícitos penais envolvidos na dinâmica de constituição dessa propriedade, como ocorrido na experiência peruana.

Não obstante, é forçoso reconhecer que a previsão do direito de laje é considerada fruto de um exercício legislativo em prol da tipificação de uma realidade social, da formalidade proprietária, da redução de incertezas, e, por fim, da regularização fundiária urbana. Não há dúvida de que, em sendo efetivada simultaneamente à implementação de políticas públicas de infraestrutura e serviços públicos, seria uma opção jurídica interessante no âmbito da regularização fundiária brasileira, a fim de garantir uma segurança definitiva e formalidade perpétua aos moradores das ocupações informais.

The Brick and Mortar Right as a Legal Measure of the Land Regularization Towards the Promotion of the Right to Housing

Abstract: This article seeks to examine how the right in rem to construct on someone else's building can be used for urban land regularization processes in order to give effect to the fundamental right to housing. To this end, the fundamental right to housing will be addressed, the land regularization that materializes it, the main regulatory aspects brought by the law for the constitution of the new right in rem and its differentiation from other existing legal figures in order to confirm the considerations on its legal nature. The method of deductive approach is used with bibliographic and documentary research.

Keywords: Right to housing. Brick and mortar right. Real rights. Urban land regularization. Pullouts.

Referências

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. *O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície*. 2017. Disponível em: <http://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>. Acesso em: 31 jul. 2019.

ALFONSIN, Betânia. O significado do Estatuto da Cidade para os processos de regularização fundiária no Brasil. In: ROLNIK, Raquel, et al. (Org.). *Regularização fundiária sustentável – Conceitos e diretrizes*. Brasília: Ministério das Cidades, 2007.

BARBOSA, Kênia de Souza. Dinâmica urbana e a legalização da produção do espaço (i)legal. In: *Anais do V Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico*. Porto Alegre: Magister, 2010.

BOBBIO, Norberto. *A era dos direitos*. Tradução de Carlos Nelson Coutinho. Rio de Janeiro: Elsevier, 2004.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Administração Municipal (IBAM). *Projeto nº 17.408*. Estudo de avaliação da experiência brasileira sobre urbanização de favelas e regularização fundiária. Produto 6: relatório final. Rio de Janeiro, 2002. Disponível em: <https://fernandonogueiracosta.files.wordpress.com/2010/08/urbanizacao-de-favelas-ibam-volume1.pdf>. Acesso em: 30 jul. 2019.

BRASIL, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). *Censo demográfico 2010*. Aglomerados subnormais. Primeiros resultados. Rio de Janeiro, 2011. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/92/cd_2010_aglomerados_subnormais.pdf. Acesso em: 30 jul. 2019.

- BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília, DF, 05 out. de 1988. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 30 jul. 2019.
- BRASIL. *Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002*. Institui o Código Civil. Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 30 jul. 2019.
- BRASIL. *Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017*. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana [...]. Brasília, DF, 11 jul. 2017. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 30 jul. 2019.
- CORRÊA, Claudia Franco; MENEZES, Juliana Barcellos da Cunha e. A regularização fundiária nas favelas nos casos de 'direito de laje': construindo pontes entre o direito inoficial e o direito vigente. In: CONPEDI (Org.). *Direito urbanístico, cidade e alteridade*. Florianópolis: CONPEDI, 2016. Disponível em: <https://www.conpedi.org.br/publicacoes/y0ii48h0/929a805v/1P20biS8Twwoxf8.pdf>. Acesso em: 30 jul. 2019.
- DIAS, Helena Soares Souza Marques; MAFRA, Márcia Robalo. O direito real de laje como instrumento de regulamentação de regulamentação fundiária urbana. *Revista da ESMESC*, Florianópolis, v. 25, n. 31, p. 335-361, 2018.
- DUBÉ, Ryan. Poseer y conservar. En riesgo los títulos de propiedad em Perú. *Land Lines Magazine*, Cambridge, p. 09-17, abr., 2015.
- FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio Dias. *Direito de laje*. Do puxadinho à digna moradia. Salvador: Juspodivm, 2018.
- FERNANDES, Edésio. *Regularização de assentamentos informais na américa latina*. Cambridge: Lincoln Institute, 2013.
- FERNANDES, Edésio; SMOLKA, Martim O. Regularización de la tierra y programas de mejoramiento. In: SMOLKA, Martim O.; MULLAHY, Laura (Org.). *Perspectivas urbanas. Temas críticos em políticas de suelo em América Latina*. Cambridge: Lincoln Institute of Land and Policy, 2013.
- FERREIRA, João Sette Whitaker; FERRARA, Luciana. A formulação de uma nova matriz urbana no Brasil, baseada na justiça socioambiental. In: BRASIL, Ministério do Meio Ambiente (Org.). *Sustentabilidade urbana: impactos do desenvolvimento econômico e suas consequências sobre o processo de urbanização em países emergentes: textos para as discussões da Rio+20: volume 3, habitação social e sustentabilidade*. Brasília: MMA, 2015.
- FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017. *Revista Eletrônica de Direito Civil*, Rio de Janeiro, a. 6, n. 2, p. 1-21. 2017.
- GAGLIANO, Pablo Stolze. Direito real de laje: primeiras impressões. *Revista de Direito UNIFACS – Debate Virtual*, Salvador, n. 198, p. 01-9, 2016.
- GONÇALVES, Rafael Soares. Repensar a regularização fundiária como política de integração socioespacial. *Estudos Avançados*, São Paulo, v. 23, n. 66, p. 237-250, 2009.
- LA REPUBLICA. *Rodolfo orellana amasó fortuna de s/ 540 millones*. Lima, 05 de março de 2019. Disponível em: <https://larepublica.pe/politica/1425228-rodolfo-orellana-amaso-fortuna-s-540-millones/>. Acesso em: 30 jul. 2019.
- LACERDA, Larissa Gdynia. *Conflitos e disputas pela mercantilização de territórios populares: o caso da favela do Vidigal*, Rio de Janeiro. 143 f. 2016. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2016.
- LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Direito de laje: características e estrutura. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo, v. 83, p. 477-494, jul./dez. 2017.

MARQUES, Roberto Wagner. Desvendando o direito de laje. *Revista Eletrônica de Direito Civil*, São Paulo, a. 7, n.1, p. 01-24, 2018.

MAZZEI, Rodrigo Reis. *O direito de superfície no ordenamento jurídico brasileiro*. 406 f. 2007. Dissertação (Mestrado em Direito). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2007.

MONGE, Carlos Zecenarro. ¿Tiene la formalización de la propiedad urbana una tercera oportunidad em el Perú? Cofopri y el decreto legislativo nº 1202. *Derecho y Cambio Social*, Lima, ano 13, n. 44, p. 01-09, 2016.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017: nova lei, nova hermenêutica (Texto para discussão nº 238). *Núcleo de Estudos e Pesquisas Senado*, Brasília, jul. 2017.

PADOIN, Fabiana Fachinetto. *Direito notarial e registral*. Ijuí: Unijuí, 2011.

RIZZARDO, Arnaldo. O direito real de laje. *Revista dos Tribunais*, São Paulo, v. 986, p. 263-275, dez. 2017.

ROSENVALD, Nelson. *O direito real de laje como nova manifestação de propriedade*. 2017. Disponível em: <https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2017/09/14/O-direito-real-de-laje-como-nova-manifesta%C3%A7%C3%A3o-de-propriedade>. Acesso em: 31 jul. 2019.

SARLET, Ingo Wolfgang. *A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional*. 13. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2018.

SOTO, Hernando de. La ley y la propiedad fuera de occidente: algunas ideas para combatir la pobreza. *Themis Revista de Derecho*, Lima, v. 48, p. 15-21, 2004.

TEJADA, Jimmy H. Paredes La propiedad formal: beneficios y perjuicios de la legalidad y de mejorar la economia de los estados. *Revista Principia Iuris*, Boyacá, n. 20, p. 199-215, 2013.

VALENTE, Rubem. *O direito real de laje no ordenamento jurídico brasileiro*. 2017. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2017/06/19/o-direito-real-de-laje-no-ordenamento-juridico-brasileiro/>. Acesso em: 30 jul. 2019.

WARD, Peter M. Foro internacional sobre regularización y mercados de la tierra. In: SMOLKA, Martim O.; MULLAHY, Laura (Org.). *Perspectivas urbanas*. Temas críticos em políticas de suelo em América Latina. Cambridge: Lincoln Institute of Land and Policy, 2007.

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

JOÃO, Catharine Black Lipp. O direito de laje como medida jurídica de regularização fundiária para promoção do direito à moradia adequada. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU*, Belo Horizonte, ano 5, n. 9, p. 35-50, jul./dez. 2019.
