

UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO – UFOP

Departamento de Direito - DEDIR

Roseni Cardoso dos Santos Souza

**ANÁLISE DA COMPATIBILIDADE ENTRE O DIREITO REAL DE LAJE E O
PLANO DIRETOR DA CIDADE DE MARIANA - MG**

Ouro Preto

2023

Roseni Cardoso dos Santos Souza

**ANÁLISE DA COMPATIBILIDADE ENTRE O DIREITO REAL DE LAJE E O
PLANO DIRETOR DA CIDADE DE MARIANA - MG**

Monografia apresentada ao Departamento de
Direito da Universidade Federal de Ouro Preto
como requisito parcial para obtenção do título
de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dra. Beatriz Schettini

Ouro Preto

2023



FOLHA DE APROVAÇÃO

Roseni Cardoso dos Santos Souza

Análise da compatibilidade entre o Direito Real de Laje e o plano diretor da cidade de Mariana-MG

Monografia apresentada ao Curso de Direito da Universidade Federal de Ouro Preto como requisito parcial para obtenção do título de bacharel em Direito.

Aprovada em 31 de Agosto de 2023.

Membros da banca

Doutora Beatriz Schettini - Orientadora - Universidade Federal de Ouro Preto
Mestre - Edvaldo Costa Pereira Junior- Universidade Federal de Ouro Preto
Mestre - Fabiano César Rebuzzi Guzzo - Universidade Federal de Ouro Preto
Mestranda - Kelly Christine Oliveira Mota de Andrade-Universidade Federal de Ouro Preto

Beatriz Schettini, orientadora do trabalho, aprovou a versão final e autorizou seu depósito na Biblioteca Digital de Trabalhos de Conclusão de Curso da UFOP em 21/09/23



Documento assinado eletronicamente por **Beatriz Schettini**, **PROFESSOR DE MAGISTERIO SUPERIOR**, em 21/09/2023, às 21:13, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.ufop.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0593439** e o código CRC **8AC55C75**.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço a Deus por me conduzir nessa caminhada com luz e força.

Por conseguinte, agradeço aos meus familiares, pelo apoio e carinho recebidos durante esse período ao qual me dediquei, com tanto afinho, para a conquistar a minha tão sonhada graduação.

Agradeço aos amigos e amigas pelo afeto e companheirismo tão importantes, principalmente nesta etapa de minha vida.

Agradeço com imenso carinho a professora Beatriz Schetini, que me acolheu e orientou com muita dedicação e carinho.

Agradeço a mestranda Kelly Cristina Oliveira Mota de Andrade, minha Coorientadora, que me acompanhou com zelo, dedicação e muita atenção.

Agradeço a todos que me auxiliaram na construção deste trabalho monográfico.

Por fim, agradeço a Universidade Federal de Ouro Preto por ter me proporcionado uma experiência única ao longo dessa graduação e pela formação de excelência.

Não há palavras que expressem a minha eterna gratidão.

*“O morro não tem vez
Mas se derem vez ao morro
Toda a cidade vai cantar”.*

Favela, de Tom Jobim e Vinícius de Moraes

RESUMO

A presente pesquisa versa sobre o direito real de laje ante a ótica social e visa compreender se há conformidade entre os requisitos exigidos pelo Código Civil de 2002 e o plano diretor do município de Mariana/MG. Pretende-se com a análise desse problema demonstrar a importância do direito real de laje do ponto de vista social, sobretudo para as comunidades mais carentes onde se concentram a maioria das lajes, denominadas “*puxadinho*”, além de apontar de forma prática e objetiva, quais os motivos que dificultam a aplicabilidade desse direito no município de Mariana/MG. Para realização da pesquisa foi utilizado o método de pesquisa qualitativo, com ampla revisão da literatura jurídica, a partir de fontes doutrinárias, legislação vigente e pesquisa junto ao Cartório de Registro de Imóveis e prefeitura da cidade de Mariana/MG. Ao abordar a questão, concluiu-se que há uma inconformidade entre o plano diretor da cidade de Mariana e o direito real de laje, não aplicando os requisitos legais postulados no Código Civil de 2002.

Palavras-chave: direito real de laje; puxadinho.

ABSTRACT

This research deals with the real right of the slab from the social point of view and aims to understand whether there is compliance between the requirements demanded by the Civil Code of 2002 and the master plan of Mariana city. It aims to demonstrate the importance of the real right to the slab from a social point of view, especially for the poorest communities where most of the slabs are concentrated, called “*puxadinho*”, in addition to pointing out, in a practical and objective way, what are the reasons that difficult the applicability of this right in Mariana city. To carry out the research, a qualitative research method was used, with an extensive review of the legal literature, based on doctrinal sources, current legislation and research with the Real Estate Registry Office and the Mariana city hall. When approaching the issue, it was concluded that there is a non-conformity between the master plan of Mariana city and the real right of slab, which did not apply the legal requirements postulated in the Civil Code of 2002.

Keywords: real right of slab; *puxadinho*.

LISTA DE TABELAS

| | |
|---|-----------|
| Tabela 1 - Denominações utilizadas na linguagem do Direito de Laje | 25 |
|---|-----------|

SUMÁRIO

| | |
|--|-----------|
| 1 INTRODUÇÃO | 9 |
| 2 O DIREITO DE MORADIA À LUZ DOS DIREITOS HUMANOS | 14 |
| 2.1 Evolução histórica do direito à moradia sob o marco da Declaração dos Direitos Humanos da ONU | 14 |
| 2.1 Direito à moradia no Brasil..... | 16 |
| 3 ASPECTOS SOBRE A MORADIA E O DIREITO REAL DE LAJE..... | 19 |
| 3.1 Breves considerações: histórico e surgimento do direito de laje | 19 |
| 3.2 O direito de Laje no ordenamento jurídico sob a perspectiva da Lei 13.465/17..... | 21 |
| 3.3 Conceito | 22 |
| 3.4 Natureza jurídica | 25 |
| 3.5 Direito de laje e direito real de superfície: diferenças e semelhanças..... | 28 |
| 3.6. Requisitos..... | 30 |
| <i>3.6.1 Dos requisitos legais e da realidade social a que se destina o direito real de laje</i> | <i>33</i> |
| 4. DIREITO DE LAJE E O PLANO DIRETOR DA CIDADE DE MARIANA..... | 37 |
| 4.1 O plano diretor de Mariana sob a perspectiva do direito real de laje. | 37 |
| <i>4.1.2 Plano diretor de Mariana à luz da regularização fundiária.....</i> | <i>37</i> |
| 4.2 Análise da compatibilidade do plano diretor de Mariana e o direito real de laje .. | 39 |
| 5. CONCLUSÃO..... | 41 |
| REFERÊNCIAS | 43 |
| ANEXO A – Levantamento de imóveis | 48 |
| ANEXO B – Ofício..... | 50 |

1 INTRODUÇÃO

A presente pesquisa versa sobre o direito real de laje ante a ótica social e visa compreender se há conformidade entre os requisitos exigidos pelo Código Civil de 2002 para a efetivação do direito real de laje e o plano diretor do município de Mariana/MG.

Pretende-se com a análise desse problema, demonstrar a importância do direito real de laje do ponto de vista social, sobretudo para as comunidades mais carentes onde se concentram a maioria das lajes, ou seja o famoso “*puxadinho*”, além de apontar de forma prática e objetiva, quais os motivos que dificultam a aplicabilidade desse direito no município de Mariana MG e consequentemente produzir conteúdo para auxiliar os operadores do direito, os serventuários dos cartórios e principalmente a população desfavorecida de conhecimento técnico e específico sobre como buscar o seu direito.

O Direito Real de Laje, popularmente conhecido como “*Direito do Puxadinho*”, é um novo direito real que surgiu com a necessidade de regulamentar a expansão das moradias irregulares e clandestinas que assola as favelas brasileiras. (Valente, 2017; Martinez, 2018).

Apesar desse direito ser novo, sua real abrangência abarca o direito à moradia, à propriedade, à superfície, além disso, traz implicações na Lei de Registros Públicos, no Plano Diretor Municipal, bem como, nas leis municipais de incentivo à regularização fundiária. (DIAS; MAFRA, 2018). Todavia, embora a laje, ou seja, “o puxadinho” seja considerado um objeto bem consolidado nas práticas sociais, sua regulamentação ainda é um instituto relativamente novo. (Chadi; Nascimento, 2020).

Sobre o referido tema existem vastos debates doutrinários, entretanto a maioria das discussões envolvem especificamente sua natureza jurídica, abordando questões tais como (I) o direito de laje ser ou não direito real (Oliveira, 2017) , ou, (II) o direito de laje ser uma nova forma de regulamentar os direitos reais sobre coisa alheia (Dias; Mafra, 2018), ou ainda, (III) uma das modalidades do direito à superfície (Albuquerque Júnior, 2017). No entanto, nesse trabalho, o propósito do estudo é analisar os requisitos do direito real de laje, somadas às políticas públicas municipais de regularização fundiária e demonstrar quais as dificuldades encontradas e como implantar possíveis melhorias. (Tartuce, 2017). (Farias; El Debs; Dias, 2018).

Do ponto de vista histórico sabe-se que a moradia é desde os tempos remotos uma necessidade fundamental para a vida das pessoas e que com o decorrer dos anos, emergiu a

necessidade de garantir a dignidade da pessoa humana, a fim de proporcionar melhores condições de vida aos hipossuficientes e conseqüentemente à concretização da igualdade social (Zanetti, 2021).

No âmbito do direito internacional, a proteção do direito à moradia veio por meio da Declaração Universal dos Direitos Humanos, que produziu efeitos no ordenamento jurídico na maioria dos países-membros. Porém, no Brasil, o direito à moradia só foi recepcionado e propagado na Constituição Federal de 1988, com a Emenda Constitucional nº 26 de 2000. (Fraga; Bonaldi, 2018).

Ocorre que até nos dias de hoje podemos constatar que o direito à moradia digna é uma utopia face à realidade que assola a população brasileira, sobretudo as comunidades mais carentes. Desse modo, com a expansão das moradias irregulares e clandestinas nas cidades, especificamente nas favelas brasileiras, surgiu em meio a esse caos social das ocupações irregulares, a necessidade de garantir proteção às moradias destinadas à população carente. (Monteiro; Veras, 2017).

Diante desse panorama, se criou o direito de laje, com previsão expressa no rol dos direitos reais (art. 1.225 do Cód. Civil), a fim de suprir uma demanda que de fato já existia. Isso porque, esse processo de ocupação irregular ocorreu em áreas impróprias à implantação de moradias, de forma inadequada e que foram agravadas devido à falta de políticas públicas habitacionais adequadas para atender a população mais carente. (Albuquerque Júnior, 2017).

Disciplinado pela Lei de Regularização Fundiária, a Lei 13.465/2017 (Brasil, 2017), que inseriu diversos dispositivos no Código Civil (arts. 1.510-A e 1.510-E), o direito real de laje é tido como um dos instrumentos que visam a regularização de assentamentos irregulares e clandestinos de modo a garantir a digna moradia. (Loureiro; Lopes, 2019).

Nesse contexto, Flávio Tartuce considera que a referida Lei trouxe grandes impactos para os institutos reais e destaca, dentre as principais inovações da referida Lei, a introdução do direito real de laje no rol do art. 1.225 do Código Civil; a regulamentação do direito real de laje, nos arts. 1.510-A a 1.510-E do Código Civil e também na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973); a introdução de políticas para Regularização Fundiária Urbana (REURB); e por fim, a introdução no sistema do instituto da legitimação fundiária. (Tartuce, 2021).

Este novo tipo de direito real, chamado de Direito de Laje, está relacionado a um bem imóvel público ou privado e ao uso da sua superfície superior ou inferior, mas não se limita apenas a esta característica básica, pois é obrigatório para sua configuração que a laje tenha acesso autônomo e independente da unidade originária para a via pública, dentre outros

requisitos. Então se a construção tem acesso autônomo, não se confundindo com o bem originário, estará protegido pelas regras da laje. (Camargo, 2017).

Fato é que considerando os requisitos previstos nos artigos 1.510-A a 1.510-E do Código Civil, que tratam da efetivação do direito de laje, quem reside nesse tipo de imóvel (laje autônoma e independente), poderá buscar o registro no cartório de imóveis (CC, art. 1.510, §3º), sem que isso importe em qualquer direito sobre a área já construída do bem original (CC, art. 1.510-A, §4º). No entanto, o titular da laje não pode prejudicar a segurança ou mesmo a linha arquitetônica ou estética do edifício (CC, art. 1.510-B), dentre outras exigências. (Brasil, 2002).

Além disso, podemos observar, que o município poderá dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas (§ 5º do artigo 1.510-A) e isso pode se dar por meio dos instrumentos jurídicos, como plano diretor, e projetos de regularização fundiária urbana, visando a regularização dos puxadinhos sem registros imobiliários. (Brasil, 2018).

Contudo nota-se que o direito real de laje, que surgiu como um instrumento adequado para a proporcionar a regularização fundiária urbana e rural, vem sendo pouco explorado pelos profissionais do direito, face à quantidade de moradias ocupações clandestinas e irregulares sobretudo nas comunidades mais carentes. (Amadei; Pedroso; Monteiro Filho, 2017).

Com isso, verifica-se a incompatibilidade da Lei 13.465/17 face a realidade fática social para a qual foi destinada. Dessa forma, na prática verifica-se a dificuldade do cumprimento dos requisitos da referida Lei na prática; sobretudo, pela falta de políticas públicas municipais que viabilizem e de forma mais abrangente e flexível a regularização dos imóveis construídos de forma irregular nas comunidades (Amadei; Pedroso; Monteiro Filho, 2017).

Ante todo o exposto é mister destacar a importância desse estudo, considerando que, apesar de existir uma Lei específica que cuida da “regularização dos puxadinhos”, além das políticas públicas municipais de incentivo à regulamentação fundiária, ainda existe uma lacuna que precisa ser preenchida para efetivação desse direito.

Como objetivo específico, este trabalho monográfico visa investigar e compreender porque apesar do código civil trazer de forma expressa a possibilidade de o Município dispor sobre posturas associadas ao direito de laje, além de prever que o proprietário poderá ceder a laje (unidade autônoma e distinta) para outrem, a grande maioria dos “puxadinhos” ainda continuam sem registro e quais as dificuldades encontradas para efetivação desse direito.

Dentre os objetivos específicos, o presente trabalho se debruça sobre:

- a) Pesquisar junto ao cartório de registro de imóveis quantos pedidos de requerimento para a concessão do direito de laje foram realizados;

- b) Analisar quantos casos tiveram seu pedido deferido e quantos não obtiveram êxito e quais foram os motivos;
- c) Analisar o código civil no tange os requisitos da concessão do direito de laje;
- d) Analisar o plano de diretor do município de Mariana no que diz respeito as posturas associadas ao direito real de laje.

Como hipótese, postula-se que o plano diretor da cidade de Mariana está em inconformidade com o direito real de laje, não aplicando os requisitos legais postulados no Código Civil de 2002.

A abordagem metodológica utilizada no projeto será a jurídico-sociológico, que tem como proposta compreender o fenômeno jurídico no ambiente social mais amplo, analisando o direito como variável dependente da sociedade e trabalha com as noções de eficácia e de efetividade das relações direito e sociedade. Ademais, preocupa-se com a facticidade do Direito e as relações contraditórias que estabelece com o próprio Direito e com os demais campos: sociocultural, político e antropológico. (Lanzillo; Guimarães, 2014; Lança; Gimenes, 2011). Desse modo, por meio do estudo dos requisitos para efetivar o direito de laje, previsto na Lei 13.465/2011, para assim ser verificado se há efetividade da norma em questão dentro do contexto social, isto é, se realmente ela atende aos anseios da regularização das moradias clandestinas e irregulares, nas comunidades carentes, vulgarmente conhecida como “Puxadinho”.

Ainda, o método de investigação utilizado será jurídico-interpretativa, que tem como finalidade ser usada na interpretação da Lei 13.465/2017 que disciplinou o direito de laje, além do Plano Diretor da cidade de Mariana/MG e outras políticas públicas de regularização fundiária, a fim de interpretá-las conforme o fato ocorrido e, assim, proporcionar uma responsável aplicação do Direito (Amorim, 2018).

A pesquisa será qualitativa, com enfoque em pesquisas bibliográficas, documentais e estudos de casos junto aos Cartórios de Notas e o Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Mariana/MG, visando descrever e desenvolver o entendimento profundo sobre o tema abordado (Godoy, 1995). Para tanto será utilizado de todos os tipos de documentos disponíveis, tais como livros, revistas, artigos, sejam eles físicos ou virtuais de modo a comparar os dados mais antigos com os mais recentes.

O desenvolvimento deste estudo apresenta-se em três capítulos. O primeiro deles versa sobre o direito à moradia à luz dos direitos humanos, ao demonstrar o paradigma da criação da Declaração Universal dos Direitos Humanos da ONU, bem como a sua repercussão e desafios no ordenamento jurídico brasileiro. O segundo capítulo trata do direito real de laje, ao abordar

seu conceito, natureza jurídica e sua relação com o direito real de superfície. A análise do presente trabalho encontra-se disposta no terceiro capítulo, ao verificar o Plano Diretor do Município de Mariana e seu impacto para a sociedade. Por fim, apresentam-se as conclusões desta monografia.

2 O DIREITO DE MORADIA À LUZ DOS DIREITOS HUMANOS

Desde o início da civilização, a moradia assumiu um papel de suma importância para o ser humano, garantindo refúgio e proteção para o indivíduo e sua prole. Gradualmente, a evolução humana foi ocorrendo, e a relação entre o ser humano e a moradia também foi se desenvolvendo.

Na conjuntura social atual, a moradia consiste em um dos pilares para o pleno desenvolvimento do indivíduo; e é neste sentido que este capítulo irá se debruçar, ao apresentar uma breve evolução da moradia sob o contexto do marco histórico da criação da Declaração Universal dos Direitos Humanos da ONU e seus reflexos na sociedade brasileira.

2.1 Evolução histórica do direito à moradia sob o marco da Declaração dos Direitos Humanos da ONU

Considera-se relevante pontuar fatos referentes a relatos históricos que envolvem o Direito à Moradia. Assim, conforme os pesquisadores da história humana, sabe-se que desde os tempos mais longínquos de sua origem, o homem desfrutou amplamente da natureza, estabelecendo-se temporariamente nos locais mais apropriados às suas diversas necessidades. No que se refere à sua segurança, para se precaver das ameaças provenientes dos animais e das condições atmosféricas, escondia-se em terrenos subterrâneos ou sob a vegetação mais densa. (Lewis, 1998, *apud* Nolasco, 2008).

Nolasco (2008) ressalta que as cavernas e grutas eram ocupadas pelos homens primitivos, onde se alojavam para exercer várias funções, usufruindo do abrigo e exercendo a prática da interação social com os demais e, posteriormente, com a evolução da espécie humana, passou a edificar construções capazes de oferecer mais conforto e abrigo.

Assim, com o desenvolvimento da humanidade em meio às revoluções, conflitos e guerras, a história aponta que os valores definidos como importantes e fundamentais para todos os seres humanos evoluíram ao longo do tempo. Um marco importante foi a Declaração Universal dos Direitos Humanos, formulada nos termos Convenções de Genebra, que estipularam um conjunto de tratados internacionais destinados a reduzir o impacto das guerras na população mundial e impedir que atrocidades cometidas durante os períodos de conflito se repetissem no futuro.

Nesse contexto, com a criação da Organização das Nações Unidas (ONU) em 1945, várias medidas em prol da paz e do desenvolvimento mundial decorreram dos fóruns realizados pelos representantes dos diversos países componentes desse órgão internacional. Dentre suas importantes decisões, em 1948, determinou-se, ineditamente, a criação da Declaração Universal dos Direitos Humanos (DUDH), que definiu os pilares dos direitos humanos em todo o mundo, dentre os quais o direito à habitação, conforme previsto no parágrafo 1º do Art. 25 (Violin; Spinicci, 2018).

Toda a pessoa tem direito a um nível de vida suficiente para lhe assegurar e à sua família a saúde e o bem-estar, principalmente quanto à alimentação, ao vestuário, ao alojamento, à assistência médica e ainda quanto aos serviços sociais necessários, e tem direito à segurança no desemprego, na doença, na invalidez, na viuvez, na velhice ou noutros casos de perda de meios de subsistência por circunstâncias independentes da sua vontade (Organização Das Nações Unidas, 1948).

Percebe-se a extrema relevância do papel que a ONU continuamente desempenha para promover, diplomaticamente, o entendimento entre as diversas nações, cooperando, dentre outras funções, em prol das ações humanitárias. (Pena, 2022). Observa-se, ainda, que as ações da ONU funcionam como um guia, realizado por meio dos estudos, relatórios e normas concernentes ao tema Moradia Adequada ao ser humano. A Relatoria Especial para o Direito à Moradia Adequada, iniciada em 2000, é composta por, aproximadamente, 49 relatores, que trabalham em funções essenciais para a obtenção das informações oriundas de várias nações sobre assuntos primordiais vinculados às necessidades humanas. Em um labor incessante, tais relatores catalisam os dados e, após a sua análise, apresentam os diversos desafios quanto à moradia adequada. (Organização Das Nações Unidas, 2022).

Nolasco (2008) definiu a moradia como o lugar onde indivíduo realiza suas refeições, repousa sob o abrigo de sua estrutura, sendo, ainda, destinada à reprodução da espécie e ao cuidado de si próprio e de sua prole. O autor aponta a casa como o asilo sagrado do cidadão, simbolizando a sua essência e tornando-se o fundamento de sua existência.

Nas palavras de Sérgio Iglesias Nunes de Souza:

A moradia, conceitualmente, é um bem da personalidade, com proteção constitucional e civil. É, portanto, um bem irrenunciável da pessoa natural, indissociável da sua vontade e indisponível exercendo-se de forma definitiva pelo indivíduo; secundariamente, recai o seu exercício em qualquer pouso ou local, mas é objeto de direito e protegido juridicamente a todos indistintamente, é um bem universal como os bens extrapatrimoniais da imagem, honra e intimidade. O bem “moradia” é inerente à pessoa e independente de objeto físico para a sua existência e proteção jurídica (Souza, 2004, p.45).

A moradia é considerada imprescindível à vida do ser humano e como foco de interesse de outras esferas do campo científico. Souza (2013) a reconhece como fator que dignifica o indivíduo, quando lhe é possibilitado desfrutar de uma moradia, o que lhe garante o respeito e a autoestima. Nesse local estabelecido como o “seu espaço”, em que obtém a satisfação de seus desejos e o alcance das suas primordiais necessidades básicas, é onde exerce suas funções domésticas e trabalha, tendo sua privacidade e a expansão de sua individualidade asseguradas.

Para a Organização das Nações Unidas (ONU), o direito à moradia consiste no direito de toda pessoa ter acesso a um lar e a uma comunidade seguros para viver em paz, com dignidade e saúde física e mental, em outras palavras, significa o direito à moradia adequada. Segundo as diretrizes da ONU, o direito a um padrão de vida adequado deve atender, no mínimo, aos seguintes critérios: segurança da posse, disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos, custo acessível, habitabilidade, acessibilidade para grupos vulnerabilizados, localização e adequação cultural. (Organização Das Nações Unidas, 2022).

Por fim, Souza (2013) observa que no decorrer do aprimoramento da humanidade a moradia desempenhou papel crucial para o desenvolvimento do indivíduo, garantindo-lhe a sua sobrevivência de forma plena e segura. E nessa linha, a doutrina assevera que como direito tradicionalmente instituído e determinado pela sua importância para a vida do homem, a moradia representa uma condição a ser atendida de forma integral como um direito essencial para o ser humano.

2.1 Direito à moradia no Brasil

O panorama histórico do Brasil destaca que a habitação é uma das questões sociais mais marcantes do país. Embora esteja expressa na Carta Magna de 1988, a questão da moradia ainda é uma realidade que afeta muitos dos brasileiros, constatando-se um movimento oposto ao desejado. Estudos indicam que as principais causas do déficit habitacional são a falta de planejamento urbano, ausência de políticas públicas que promovam os benefícios em favor dos excluídos, a mudança familiar e a migração rural são algumas das razões para o aumento desse índice. Dessa forma, Nolasco (2008) se posiciona ao afirmar que:

No Brasil, a ordenação das cidades não constitui uma tradição. As grandes cidades enfrentam, diariamente, as consequências do crescimento desordenado, causador do caos urbano. Há uma imensa massa de pessoas que vivem em extrema pobreza, em

condições sub-humanas, a começar pelos cortiços, constituídos por pequenos espaços com elevado número de pessoas vivendo em situação promíscua – favelas compostas de barracos, construídas com restos de materiais de toda espécie, sujeitas a constantes deslizamentos, causando mortes e dores para uma classe socialmente marginalizada, além de loteamentos clandestinos, que levam à insegurança jurídica aos inúmeros despossuidores – contrastando com a situação de poucas pessoas, proprietárias, que se encontram em situações privilegiadas e que, muitas vezes, estocam terrenos urbanos, destinando-os unicamente à especulação imobiliária, para obtenção de lucros, na proporção direta dos investimentos públicos, fruto da contribuição de todos (Nolasco, 2008, p. 56).

Nolasco (2008) acrescenta outro importante fator que aflige os integrantes dessa camada populacional, que se defronta com o custo elevado dos impostos para obterem o direito de edificação de sua moradia. Em conformidade com os dados apurados de 2016 a 2019 pela Fundação João Pinheiro, ano base de 2019, o Brasil apresenta um déficit habitacional de 5,8 milhões de moradias, sendo prevista a elevação desse índice por diversos motivos, como a especulação imobiliária, o deslocamento da população para os centros urbanos, além das dificuldades de acesso a financiamentos que atendam aos fins habitacionais. (Minas Gerais, 2021).

É importante ressaltar, que a partir de 2020, as consequências da pandemia da Covid-19 e a disseminação das contínuas variantes do vírus foram devastadoras para o mundo, repercutindo também no direito fundamental relativo à moradia, não somente no Brasil como em muitos outros países. O controle de contaminação exigiu o isolamento social e extensas camadas populacionais foram afetadas com a falência de fábricas, indústrias e comércio, repercutindo diretamente na perda de empregos e na impossibilidade do pagamento dos compromissos, dentre esses, os referentes à moradia. Se no período anterior à pandemia já se observava a insegurança em relação à questão da moradia, o que se notou durante a pandemia foi o abandono total da população mais carente, devido aos conflitos entre o direito dos proprietários e o direito à moradia. (Naves Neto; Cardoso, 2021).

Até a consolidação do direito à moradia no campo jurídico brasileiro, o seu desenrolar transcorreu lentamente, porém, a partir da promulgação da Emenda Constitucional Nº 26, de 2000, após 12 anos da publicação da Carta Magna do Brasil se elencou o direito à moradia no rol dos direitos sociais básicos, *in verbis*: “Art. 6º- São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição” (Brasil, 1988; Violin; Spinicci, 2018).

Ademais, ao longo dos anos, o legislador, paulatinamente, com o intuito de amenizar a questão habitacional no país, criou dispositivos que versam sobre a moradia, dentre os quais,

se destaca o art. 182 da Constituição de 1988, que estabelece como objetivo da política de desenvolvimento urbano a ordenação do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes; a Lei 10.257/2001, também conhecida como Estatuto da Cidade, criada para regular o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental; e ainda Lei nº 11.977, que dispôs sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) e a regularização fundiária.

No entanto, a crise habitacional instaurada há décadas atrás, não respondeu às medidas já implementadas, levando à criação da Lei 13.465/17 para tratar da regularização fundiária com a finalidade garantir o direito à moradia.

3 ASPECTOS SOBRE A MORADIA E O DIREITO REAL DE LAJE

Dentro dos aspectos do Direito Real de Laje, faz-se importante conhecer seu trajeto histórico, apontando-se quando surgiu no cenário jurídico, como se vê a seguir.

3.1 Breves considerações: histórico e surgimento do direito de laje

O direito real de laje foi inserido pelo legislador no ordenamento jurídico com a finalidade de regulamentar a situação das moradias irregulares e clandestinas que há décadas prevalecem no Brasil, sobretudo nas favelas, onde se concentra a maioria da população de baixa renda. (Brasil, 2017).

É fato já estudado, analisado e publicado pela Fundação João Pinheiro que a situação da moradia no Brasil traz consequências que não alcançam a regularização legal em um cenário que se arrasta ao longo dos anos, afetando milhões de pessoas em todo o país, especialmente os hipossuficientes. De acordo com os dados divulgados pela Fundação João Pinheiro, ano-base de 2019, o déficit habitacional foi avaliado em cerca de seis milhões de moradias, fato que aflige diretamente a camada social menos favorecida. (Minas Gerais, 2021).

Na incessante, e nem sempre conquistada, busca por um teto, um lar ou uma casa no Brasil, é corriqueiro deparar-se com um cenário de grandes proporções onde construções são justapostas sobre as habitações. Nestes locais, os filhos, ou pessoas com algum grau de parentesco ou amizade com os donos de uma moradia, constroem seus cômodos sobre a estrutura da casa cedida pelos proprietários ou possuidores, instaurando uma nova moradia familiar. Percebe-se, da mesma forma, a realização de negócios com o mesmo fim junto aos interessados nos espaços das comunidades. E tais fatos ocorrem sem nenhum critério jurídico, à margem da Lei, ocorrendo negociações de caráter informal por intermédio de associações criadas pelos próprios interessados. Dessa forma, não há o registro de compra e venda nos cartórios, havendo apenas as assinaturas em documentos realizados sem as formalidades legais. (Amarante, 2012).

Fato é que a comercialização das lajes na informalidade sempre foi uma prática comum nas comunidades mais carentes, que mediante a necessidade de habitação ou ainda a oportunidade de um aumento da renda familiar, praticavam as negociações das lajes de forma gratuita ou onerosa sem o devido respaldo jurídico. Esse fenômeno social comum no país, conhecido como “Puxadinho”, surgiu da necessidade de garantir o melhor aproveitamento do

solo das construções já edificadas, que ocorreram às margens da Lei, viabilizando o exercício do direito à moradia. (Farias; Debs; Dias, 2018, p. 27-28).

Ao se observar o panorama desenhado pelas edificações no amplo espaço das comunidades, depara-se com uma extensão de construções agrupadas sem nenhum cuidado estético, que se entrelaçam entre ruas, becos e vielas, erguidas sem planejamento, constituindo-se o que se determina como o famoso “puxadinho”, nos quais os familiares e amigos habitam. (Correa, 2008; Farias; Debs; Dias, 2018).

De modo geral, trata-se de moradias de qualidade duvidosa, irregulares, clandestinas, que não respeitam as diretrizes do plano diretor municipal, desafiando qualquer regulamento próprio da área da arquitetura e da construção civil. (Correa, 2008; Farias; Debs; Dias, 2018). Na prática, as regras de construção são locais, e não guardam analogia com as normatizadas pela municipalidade, nem com os saberes consagrados na engenharia ou na arquitetura voltados para construção de habitações em áreas oficialmente urbanizadas, nas quais se paga o imposto territorial urbano (IPTU). (Correa, 2008, p. 1.008).

Fica claro que essa ampliação das moradias implica em repercussões e, conforme o entendimento jurídico relativo ao direito de laje, aponta-se que: “[...] terá consequência para o direito tributário, para o direito sucessório, para o direito possessório, para o direito obrigacional, para o direito imobiliário, para o direito urbanístico e assim por diante [...]” (Marmelstein, 2017 *apud* Farias; Debs; Dias, 2018, p. 15). Por intermédio de documentos informais utilizados para efeito de doação, tais anexos construídos retratam uma fragilização, já que o titular não possui um documento registrado com a garantia do direito sobre a laje. Dessa forma, havendo ocorrências de desentendimento entre os familiares ou questões ligadas a divórcio, há a impossibilidade de transmissão para outrem, aluguel e/ou a impraticabilidade da sucessão por morte. (Farias; Debs; Dias, 2018).

Assim, como apontou a doutrina, mediante a necessidade de aumento da sua moradia, os hipossuficientes acabam se tornando reféns da informalidade, realizando a compra e venda, ou ainda a doação dessas lajes sem a devida garantia jurídica. Desse modo, com o objetivo de minimizar essa situação, o Estado atua em prol cidadãos, com medidas apropriadas para assegurar o direito à moradia adequada expresso pelo art. 6º da Constituição Federal (Brasil, 1988).

Em meados de 2016, o Ministério das Cidades, a fim de reduzir os desafios concernentes à moradia, concebeu a criação de um Grupo de Trabalho nominado como Rumos da Política Nacional de Regularização Fundiária, baseado na Portaria Nº 326, de 18 de julho de 2016, estabelecendo as seguintes medidas: “1. Debater propostas de alteração do marco legal de

Regularização Fundiária. 2. Definir diretrizes e metas para Política Nacional de Regularização Fundiária” (Governança De Terras, 2022).

Conforme o assessor especial da Casa Civil, Renato Vieira, estabeleceu-se uma renovação para a Lei Nº 11.977, de 7 de julho de 2009, cujo teor está vinculado ao Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV, criando-se a Medida Provisória Nº 759/2016, visando à simplificação dos processos da regularização de imóveis. (Moreira, 2017).

Embora tenha trazido um número considerável de inovações, facultando o favorecimento de títulos de propriedade para famílias carentes, incluindo o direito real de laje, popularmente conhecido como “Direito do Puxadinho”, a Medida Provisória Nº 759/2016 recebeu inúmeras críticas, sendo alvo de 732 emendas parlamentares. (Brasil, 2017).

Nesse passo, como instrumento de função social, notadamente em razão da realidade urbanística brasileira, previu o legislador, recentemente, o direito real de laje (CC, art. 1225, XIII, redação da Lei 13.465/2017). O foco da norma foi o de regulamentar a 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) (STJ, 2017, p. 11).

Por fim, conclui-se, que a partir das medidas apresentadas para regularização fundiária, com finalidade de garantir a implementação do direito à moradia e garantir a dignidade da pessoa humana, o denominado “Puxadinho” ganha regulamentação jurídica. Assim, o direito real de laje, nasce no mundo jurídico como um mecanismo de política pública potencialmente eficiente para garantir segurança e regulamentar a prática das negociações informais das lajes, comum nas favelas brasileiras realizadas à mercê do nosso ordenamento jurídico.

3.2 O direito de Laje no ordenamento jurídico sob a perspectiva da Lei 13.465/17

Conforme visto anteriormente, a regulamentação do direito de laje no arcabouço jurídico brasileiro surgiu impulsionado pela Medida Provisória 759 de dezembro de 2016, que, posteriormente, deu origem à Lei nº 13.465 de 2017, sob o pretexto de desburocratizar os processos de regularização fundiária urbana. A referida Lei dentre outras prerrogativas, disciplina a laje no rol dos direitos reais (art. 1.225, XIII, do Cód. Civil), como um instrumento de regularização fundiária, considerando-o adequado para proporcionar acesso ao direito fundamental à moradia digna.

Segundo a legislação, esse dispositivo jurídico trata da “regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a

regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal”, por meio de inúmeros mecanismos de regulamentação, a fim de contribuir para a concessão de títulos de propriedade para grupos familiares de extrema pobreza, como o direito real de laje, o objeto deste estudo. (Brasil, 2017).

Disciplinado pela Lei de Regularização Fundiária (Lei 13.465/2017), que inseriu diversos dispositivos no Código Civil (arts. 1.510-A a 1.510-E), o direito real de laje é tido como um dos instrumentos que visam a regularização de assentamentos irregulares e clandestinos de modo a garantir a digna moradia. (Loureiro; Lopes, 2019).

Faz-se importante citar que a Lei 13.465/2017 é apontada por Flávio Tartuce como responsável por grandes benefícios para os institutos reais. Nesse sentido, Tartuce (2021) indica alterações neste dispositivo legal, como a introdução do direito real de laje no rol do art. 1.225 do Código Civil; a regulamentação do direito real de laje, nos arts. 1.510-A a 1.510-E do Código Civil e na Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973), a introdução de políticas para Regularização Fundiária Urbana (REURB) e a introdução no sistema do instituto da legitimação fundiária.

Camargo (2017) explana sobre esse novo tipo de direito real, nominado como Direito de Laje, vinculando suas normas a um bem imóvel público ou privado e ao uso da sua superfície superior ou inferior. No entanto, no entender do autor, para que este imóvel seja protegido pelo Direito de Laje, dentre outros requisitos, deve possuir um acesso autônomo para a via pública e independente da unidade da qual provém, a fim de que não seja confundido com o bem originário.

3.3 Conceito

Conceituado no Art. 1.510-A do Código Civil, o direito de laje consiste na possibilidade de o proprietário de uma construção-base ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a outrem, a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

Acerca do direito de laje, Farias, Debs e Dias discorrem, ao asseverar que este consiste em:

[...] ‘a nova lâmina de propriedade criada através da cessão onerosa ou gratuita, da superfície superior ou inferior de uma construção (seja sobre o solo ou já em laje) por parte do proprietário (ou lajeário) da mesma’, possibilitando, dessa forma, ao titular uma nova unidade autônoma a partir da edificação original (Farias; Debs; Dias, 2018, p. 28).

Para Amarante (2013), quando o proprietário de uma moradia concede a outras pessoas a possibilidade de erguer novas edificações no terreno de sua própria moradia, identifica-se a existência de outras construções diferentes bem como novos titulares, podendo se localizar acima ou abaixo da construção original.

Em outras palavras, Carbonari (2008) expõe que o proprietário da sua própria edificação possui o poder de disposição sobre o local onde se encontra construída sua moradia e, portanto, sobre o espaço aéreo acima da estrutura residencial, e que, por conseguinte, pertence-lhe por direito.

O fato é que o legislador com o intuito de atender ao anseio social por uma moradia digna, procurou tutelar a cessão (venda ou doação) onerosa e/ou gratuita da laje, considerada uma prática muito comum no país, especialmente nas comunidades onde residem pessoas de poucos recursos financeiros, a fim de trazer proteção e segurança jurídica para esta realidade que se encontrava à margem da Lei.

Entre os Art. 1.510-A e 1.510-E, a legislação prevê o conceito e denominações, no entanto, na estrutura do instituto, notam-se ainda algumas figuras que já são velhas conhecidas dessa relação e, nesse sentido, não inovou muito, recebendo duras críticas desde a nomenclatura utilizada para disciplinar a categoria até a sua natureza jurídica. No que se refere ao que está disposto no Art.1.510-B¹, verifica-se a utilização de termos pouco precisos e ambíguos quanto ao seu significado dentro do contexto destinado ao entendimento do dispositivo relativo ao direito de laje. Tal prática resultou em interpretação dúbia não favorecendo plenamente o entendimento do público, além de não trazer segurança ao instituto. (Kümpel; Borgarelli, 2017).

Nas palavras de Eric Santos Andrade, observa-se que

A Lei fala de um direito voltado para reinserção da população vulnerável ao capital, população essa que está segregada socialmente e excluída de toda a dinâmica da cidade por conta do acesso excludente de propriedade. Esses ambientes de moradia irregular, que estão marginalizados social e legalmente, fazem considerar que as edificações ali construídas, ainda mais falando de sobre-elevações, não estão de acordo com a regência do dispositivo 1.510-B a depender da interpretação a ser tomada (Andrade, 2020, p. 281).

¹ Art. 1.510-B. “É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local”. (BRASIL, 2002).

Vale lembrar que a Lei do “Puxadinho” veio inserida no conjunto de medidas de regularização fundiária, a fim de regulamentar as moradias irregulares nas comunidades carentes. No entanto, o uso de conceitos jurídicos indefinidos, que não retratam a realidade das comunidades, visto que não atendem às necessidades da população, fazem alusão à situação das moradias dentro de um contexto oposto do que trata a Lei, causando dúvidas e insegurança jurídica e, conseqüentemente, afastando aqueles que, realmente, poderiam usufruir desse direito. (Kümpel; Borgarelli, 2017).

Na abordagem ao termo “laje”, percebe-se uma linguagem pouco técnica para disciplinar o instituto e há quem aponte acertos, considerando que a sugestão da expressão “propriedade sobrelevação” é utilizada acertadamente, embora dificulte a interpretação por parte do cidadão comum, que se afasta na busca de seus direitos por não compreender os textos frequentemente carregados de tecnicismo jurídico. (Farias; Debs; Dias, 2018).

Em oposição às críticas, há doutrinadores que concordam com o legislador e os autores da obra *Do Puxadinho à Digna Moradia*, consideram que o termo utilizado está na posição de uma nomenclatura brasileira de fácil entendimento não só para os juristas como também para a população em geral. (Farias; Debs; Dias, 2018).

Sobre o assunto, informa Carlos Eduardo Elias de Oliveira:

Em primeiro lugar a nomenclatura “laje” não foi a mais técnica, pois esse novo direito real retrata um direito real de superfície de graus sucessivos (segundo, terceiro, etc.), que também poderia ser chamado de direito real de sobrelevação. Todavia, por força da fama popular granjeada pela expressão, o Parlamento preferiu manter o nome atécnico. Perceba que, apesar de ser nomeado como direito real de laje também pode ser instituído para formalizar a titularidade de um direito real sobre “andares subterrâneos”, de modo que não é apenas a “laje” que serve de ponto de partida, mas também o solo (Oliveira, 2017, *apud* Farias, Debs; Dias, 2018 p. 33).

Para a compreensão do tema, a tabela 1 a seguir traz as principais figuras deste contexto e as respectivas denominações utilizadas no Direito de Laje.

Tabela 1 - Denominações utilizadas na linguagem do Direito de Laje

| | |
|-----------------------|---|
| Proprietário | Titulariza o direito propriedade sobre a construção original (construção-base), em relação a qualquer será criado o primeiro direito de laje. |
| Lajeário | Titulariza o direito de laje, seja da laje em sobrelevação ou da laje em infrapartição, derivado tal direito de uma propriedade ou de uma laje. |
| Sobrelaje | É a laje constituída a partir de uma outra laje. Surge quando o lajeário, devidamente autorizado pelos demais lajeários e proprietários, cede novo direito de laje a terceira pessoa. |
| Laje em sobrelevação | É o direito de laje constituído sobre a construção original, aproveitando-se o espaço aéreo livre e sempre em respeito às regras de postura locais e limites de edificação. |
| Laje em infrapartição | Trata-se do direito de laje constituído em área abaixo da construção original, com o aproveitamento de garagens ou porões, também com a plena observação das regras de postura e de segurança para edificações. |

Fonte: Farias; Debs; Dias, 2018, p. 30.

Embora o direito de real de laje tenha sido criado como um instrumento de regularização fundiária, as críticas a respeito desse instituto persistem, em diversas discussões de juristas e autores. No entanto, Oliveira (2017) encontra-se dentre esses, cujas opiniões estão vinculadas à sua natureza jurídica e sobre assuntos pertinentes ao direito de laje ser ou não direito real. Dias e Mafra (2018) consideram que o direito de laje é uma nova forma de regulamentar os direitos reais sobre coisa alheia, enquanto Albuquerque Júnior (2017) supõe que o direito de laje pertence às modalidades do direito à superfície.

3.4 Natureza jurídica

Do ponto de vista do direito, considera-se que a natureza jurídica tem como intuito elucidar, classificar um instituto, um princípio e suas características no mundo dos fatos dentro do âmbito jurídico (Tié, 2022). Dessa forma, ao se estabelecer o significado da natureza jurídica de um certo instituto, descreve-se a sua conjuntura, analisam-se as suas características, de tal maneira que, ao se delimitar a natureza jurídica de uma determinada categoria, estará definido o seu posicionamento na esfera jurídica, levando-se em conta os seus resultados. (Farias; Debs; Dias, 2018).

De igual modo, observa-se outros institutos do direito devidamente expressos no sistema jurídico brasileiro, referentes à posse, propriedade, casamento, famílias, bens, cujas peculiaridades e especificações são diferentemente tipificados. Em análise às características de determinado instituto, sua natureza jurídica será definida e classificada na categoria adequada.

No que se refere à natureza jurídica do Direito de Laje, opiniões contraditórias dividem a doutrina, no entanto, o legislador definiu sua natureza jurídica e seus efeitos a partir da inserção do Direito de Laje no rol dos direitos reais pelo legislador, tendo como base a Lei Nº 13.465/17, promovendo alterações no art. 1.225 do Código Civil e incluindo os Arts. 1.150-A a 1.150-E.

Sobre a natureza jurídica, os doutrinadores Cristiano Chaves de Farias, Martha El Debs e Wagner Inácio Dias discorrem sobre o direito real de laje:

Em defesa da natureza de direito real sobre coisa própria, poder-se-ia centralizar a compreensão do tema no fato de que o direito de laje é autônomo e independente em relação à propriedade do imóvel originariamente construído, inclusive gerando uma matrícula própria em cartório, desatrelada do registro da propriedade. Mais ainda: a laje tem funcionalidade própria, inclusive com acesso autônomo, distinto daquele outro da construção-base. Perlustrando esse caminho, então, vem se vislumbrando uma autonomia do direito de laje, não se enfeixando no conceito de direito real sobre coisa alheia (Farias; Debs; Dias, 2018, p. 57-58).

Fiúza e Couto consideram a laje como espécie de direito real sobre coisa própria:

A nosso ver, o direito de laje não é um direito real sobre coisa alheia, nos moldes dos demais direitos reais desta natureza previstos na legislação civil. O direito de laje é uma nova forma de direito de propriedade, que tem a mesma autonomia e perenidade que a propriedade edilícia. Uma vez instituído o regime de direito de propriedade de laje sobre o imóvel, este regime perdurará até a sua extinção, que ocorrerá nas mesmas hipóteses da propriedade edilícia (Fiúza; Couto, 2017, p. 6).

Além disso, os referidos autores, com o intuito de facilitar a interpretação do direito de laje, tornando-o mais adequado à sua finalidade, sugerem utilizar a terminologia direito de propriedade de laje.

Segundo a Doutora Patrícia André de Camargo Ferraz, o chamado “DPL” (direito de propriedade de laje), trata-se de:

Nova modalidade de direito de propriedade, sujeito às limitações ordinárias do sistema jurídico e à vontade dos demais titulares dos direitos de propriedade incidentes sobre o mesmo prédio. [...]. No mais, compreendem os poderes característicos do domínio (Ferraz, 2018, p. 50).

Fica assim evidente que, conforme os autores supracitados, bem como para grande parte da doutrina, o direito de laje é um direito real sobre coisa própria.

De outra forma, outros doutrinadores pensam de maneira diversa. Como exemplo disso, o Ilustre Doutor Pablo Stolze afirma: “[...] assim como a superfície, o direito real de laje tem

uma natureza derivada, ou seja, decorre da propriedade originária, se esta for irregular, é juridicamente impossível a abertura de matrícula própria”. (Stolze, 2017, p. 57).

Diante deste posicionamento do Juiz Pablo Stolze, é possível notar que os efeitos atribuídos à laje são nitidamente aqueles atribuídos ao direito de propriedade, como, por exemplo, a possibilidade de abertura de matrícula isolada para a laje.

Sublinhe-se, por oportuno, que o legislador define no *caput* do art. 1510-A do Código Civil, que “O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo” (Brasil, 2002). Ademais, estabelece no § 3º do mesmo artigo, que “os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor” (Brasil, 2002). Como se nota, analisando os dispositivos, observa-se que o legislador determinou que o direito de laje advém da cessão do titular da construção-base e exige abertura de matrícula própria.

Portanto, a partir das considerações acima, evidencia-se que, parte da doutrina argumenta com base no § 3º do art. 1.510-A da Lei fundiária, que o direito de laje é na verdade direito de propriedade sobre coisa própria, haja vista, suas características de autônomo, independente, e de natureza ilimitada. Isso porque se trata de unidades imobiliárias distintas, com registro individual, que devido a sua natureza jurídica permitem aos proprietários usar, usufruir e dispor do seu imóvel.

Por outro lado, aqueles que enquadram o direito de laje como um direito real sobre coisa alheia, com fulcro no §6º do art. 1.510-A da Lei 13.465 de 2017, consideram o direito real de laje como um desdobramento do direito à superfície, visto que, para haver a cessão da laje, ou a construção da laje, exige-se autorização do proprietário da construção base, bem como dos demais lajeários. Sendo assim, partindo da premissa de que o direito de laje seria um acessório, pois não existiria sem o direito de propriedade, uma parcela da doutrina reconhece a laje como um direito real sobre coisa alheia, pertencente ao rol dos direitos reais de uso e fruição com natureza jurídica limitada.

Apesar de haver opiniões em discordância de renomados doutrinadores, entende-se que o direito real de laje se enquadra na classe dos direitos reais sobre coisa própria, acompanhando assim, o entendimento da maior parte da doutrina.

3.5 Direito de laje e direito real de superfície: diferenças e semelhanças

O direito real de laje pode ser considerado um instituto peculiar com requisitos e efeitos específicos e, em razão disso, não deve ser confundido com o direito de superfície, cuja previsão encontra-se expressa no art. 1.369, dentre outros do Código Civil de 2002. Está sujeito à gratuidade ou a dispêndios, conforme previsto nos arts. 1.225, II e 1.369 a 1.377 do Código Civil de 2002, determinando-se a obediência ao prazo estabelecido. (Venosa, 2013).

Ao criar o instituto, o legislador teve como intuito regularizar uma situação rotineira para diversas famílias brasileiras, em especial as pertencentes à população de baixa renda, visto que é bastante comum um proprietário de determinado imóvel alienar a terceiros o direito de construir sobre a laje de sua edificação e tornar-se proprietário do que fora construído independentemente da construção que está abaixo.

Conforme aponta o item 113 da Exposição de Motivos da Medida Provisória 759/2016 a norma foi criada para atender “[...] ao propósito de adequação do Direito à realidade brasileira” (Brasil, 2016).

Faz-se ainda importante ressaltar que o direito real de laje não implica em situação de condomínio tradicional edilício (edificação em sentido vertical), pois são institutos distintos. O direito real de laje fica entre a superfície e a propriedade plena, entretanto há grandes particularidades.

No direito de superfície, definiu-se o impedimento da perenidade do direito de superfície e a realização de obras no subsolo, resguardando-se a condição da inseparabilidade do objeto da concessão e, conforme avaliação de Venosa

Trata-se, como menciona a Lei, de uma concessão que o proprietário faz a outrem, para que se utilize de sua propriedade, tanto para construir como para plantar. O direito de superfície depende de escritura pública para possibilitar o registro imobiliário (Venosa, 2013, p. 443).

Na atualidade, observa-se que o direito real de laje guarda expressiva similitude ao direito real de superfície, sendo que nesses dois ramos do direito, não há consentimento ao acesso do proprietário do solo à obra edificada sobre o mesmo, tratando-se de direito real distinto, conforme os Arts. 1370 e 1510-A do Código Civil. Faz-se importante apontar que os dois direitos (superfície e de laje) são passíveis de transmissão a terceiros, de acordo com os arts. 1.372 e o § 3º do Art. 1.510-A. Em conformidade com os arts. 1.373 e 1.510-D, a alienação

dos direitos estará sujeita ao direito de preferência em circunstâncias iguais. (Carmona; Oliveira, 2017).

No aspecto das distinções entre os dois institutos, percebe-se a existência de artigos específicos no Código Civil brasileiro de 2002 para cada um desses direitos, ou seja, o art. 1.510-A e os seguintes e, posteriormente, o artigo 1.369 e os que se seguem, disciplinam o direito de superfície, ao passo que o direito real de laje se encontra disposto a partir do art. 1.510-A e seguintes do código civil. Além disso, observam-se, ainda, claras evidências de diferenciação entre o direito de laje e o direito de superfície, tendo em vista que o de superfície é considerado como uma construção ou plantação, de forma independente da propriedade do solo, no entanto, consideram-se as edificações concernentes ao mesmo bem imóvel. Em contrapartida no direito real de laje, a construção-base, são unidades independentes e autônomas, inclusive com acesso autônomo.

De acordo com Carmona e Oliveira (2017), o direito real de laje oportuniza a abertura de uma matrícula autônoma. Já no direito de superfície, possibilita-se o ato de registro consignado por escrito na matrícula do imóvel do proprietário-concedente, o que é facultado expressamente pelo art. 167, inciso I, item 39 da Lei nº 6.015 de 1973. Assim, o proprietário pode resgatar o total domínio do terreno.

No direito de superfície, identifica-se a responsabilidade de o dono da obra ou da plantação assumir os compromissos financeiros referentes ao imóvel, conforme o art. 1.371 do Código Civil e, no direito de laje, cabe ao titular da laje o pagamento dos tributos e encargos referentes à sua respectiva unidade autônoma (Art. 1510-A, §2º, Código Civil). Conforme os autores supracitados, identifica-se o caráter provisório do direito de superfície e, no direito de laje, essa possibilidade deixa de ser temporária. (Carmona; Oliveira, 2017).

No âmbito urbano, o direito de superfície adquire o perfil de um instituto em que se permite prazo indeterminado. Entretanto, se não houver um trato pré-determinado nesse sentido, há possibilidade de se romper o contrato, visto que se pode contestar a diferença entre indeterminado e perpétuo. Já no direito de laje, a partir da transferência absoluta da propriedade da laje, somente será possível o cancelamento do ato por falta do pagamento ajustado. É importante destacar que o direito de laje designa o que concerne à laje e não ao solo, diferentemente do direito de superfície, que permite o direito de se utilizar o solo, conforme expressa a legislação no art. 21, § 3º da Lei Nº 10.257 de 2001. (Carmona; Oliveira, 2017).

Mazzei (2007, p. 346) se refere à questão da sobrelevação confirmando a sua viabilidade, visto que se encontra expressa no Art. 21 §1º, da Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), como se vê a seguir.

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis. § 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística (Brasil, 2001).

No tocante ao direito de propriedade, a laje estabelece nítida semelhança com os condomínios, em especial com a modalidade do condomínio edilício e o urbano simples. Apesar disso, ao se realizar uma análise mais detalhada à questão que envolve os dois institutos, verificam-se incontáveis distinções a serem estudadas.

Dessa forma, destaca-se que no direito de laje não há uma atribuição de fração ideal do terreno para o lajeário e tal previsão está disposta no Art. 21 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 em seu parágrafo 1º, conforme se segue: “§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato.

É sobremaneira relevante destacar que o instituto do direito real de laje foi instituído com a finalidade de reduzir a burocracia para a regularização de imóveis. Assim, a utilização deste direito não está vinculada à obtenção de lucro por parte das construtoras, como ocorre com os condomínios verticais.

3.6. Requisitos

Antes, porém, de se tratar dos requisitos, faz-se necessário rememorar que o direito de laje surgiu dentro do contexto da regularização fundiária, com o propósito de minorar ou mesmo solucionar a crise habitacional presente no país. (Albuquerque, 2022).

Correa (2008) recorda que, visando à compra e venda das lajes utilizadas como moradia nas regiões ocupadas pelas favelas, consta a realização dessas transações para sua efetivação desde um período mais recuado no tempo, habitualmente utilizadas antes mesmo de a Lei ser promulgada. Mesmo com tal direito assegurado pela Constituição Federal, a autora considera importante frisar que tais negociações não ocorriam sob a proteção legal, visto que se efetuavam à margem da regulamentação disposta nos instrumentos jurídicos. Nesse sentido, essas transações obedeciam apenas à regulamentação informal criada pelas próprias comunidades e direcionadas pela Associação dos Moradores.

Assim sendo, a exposição de motivos para estabelecer o surgimento do novo regramento indicou o direito de laje como capacitada ferramenta legal para normatizar a construção das

moradias erguidas sem o devido atendimento às regras urbanas, o que gerou desordenado e confuso cenário nas cidades. Dessa forma, tal dispositivo legal veio para garantir o direito à moradia adequada e, ainda, reverter as consequências negativas dessa situação.

Observa-se que a exposição de motivos da MP Nº 759/2016 (Brasil, 2016), posteriormente alterada para a Lei Nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (Brasil, 2017) dispõe que:

7. Demais disso, o crescimento muitas vezes desordenado dos grandes centros urbanos e a explosão demográfica brasileira em curto espaço de tempo vem causando diversos problemas estruturais que, por falta de regramento jurídico específico sobre determinados temas, ou mesmo por desconformidade entre as normas existentes e a realidade fática dos tempos hodiernos, não apenas impedem a concretização do direito social à moradia, como ainda produzem efeitos reflexos negativos em matéria de ordenamento territorial, mobilidade, meio ambiente e até mesmo saúde pública.

113. VI - SOBRE O DIREITO REAL DE LAJE. Em reforço ao propósito de adequação do Direito à realidade brasileira, marcada pela profusão de edificações sobrepostas, o texto prevê a criação do direito real de laje.

114. Por meio deste novo direito real, abre-se a possibilidade de se instituir unidade imobiliária autônoma, inclusive sob perspectiva registral, no espaço aéreo ou no subsolo de terrenos públicos ou privados, desde que esta apresente acesso exclusivo. Tudo para que não se confunda com as situações de condomínio.

115. O direito de laje não enseja a criação de co-domínio sobre o solo ou sobre as edificações já existentes. Trata-se de mecanismo eficiente para a regularização fundiária de favelas (Brasil, 2016).

Blaskesi (2018, p. 77) explica:

Este direito real enquadra ocupações ordenadas, desordenadas, clandestinas, irregulares, como condomínios, loteamentos e incorporações ilegais. A regularização poderá ser aplicada, ainda, em imóveis situados na zona rural, desde que o núcleo informal tenha ocupação e destinação urbana (Blaskesi, 2018, p. 77).

O regramento do direito real de laje encontra-se previsto entre os artigos 1510-A e 1510-E do Código Civil brasileiro (Brasil, 2002), conforme citado a seguir:

Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

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

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

§ 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da

construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

Art. 1.510-B. É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local.

Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edifícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

§ 1º São partes que servem a todo o edifício:

I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;

III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e

IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

§ 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código.

Art. 1.510-D. Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.

§ 1º O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação.

§ 2º Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.

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 for reconstruída no prazo de 5 (cinco) anos.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína (Brasil, 2002).

De acordo com os dispositivos acima, para a instituição do direito real de laje, é obrigatório que a construção-base tenha registro, que as unidades sejam autônomas e de titulares distintos e atenda as posturas do município para construção.

No entanto, considerando o cenário de ocupações desordenadas, clandestinas e irregulares, em comparação com os requisitos acima mencionados, percebe-se legislação incoerente com a realidade social a qual se destina a lei. Neste contexto, verifica-se que as moradias não preenchem os requisitos exigidos por lei, tais como registro público do imóvel base, e obediência das posturas do município.

3.6.1 Dos requisitos legais e da realidade social a que se destina o direito real de laje

Em se tratando dos requisitos, a doutrina emitiu incontáveis críticas, no entanto, para o presente estudo, destaca-se a exigência do registro imobiliário do imóvel base e a obediência aos requisitos urbanísticos do município como os principais obstáculos para a efetivação desse novo direito.

Conforme se afere do Art. 1.510-A, “O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo” (Brasil, 2002).

Da expressão “o proprietário de uma construção-base”, pode-se entender como obrigatório o direito de propriedade sob uma construção base. No entanto, se tal expressão for considerada na prática, depreende-se que o direito real de laje somente pode ser instituído sobre ou sob o solo de uma construção previamente regularizada, ou seja, a construção-base deve estar descrita na matrícula do imóvel para que, a partir dessa premissa, a nova matrícula seja aberta. (Fiúza; Couto, 2017).

A esse respeito, Marco Aurélio Bezerra de Melo expõe sua frustração diante do estabelecido pelo legislador, visto que tal redação do direito real de laje corre o risco de não disponibilizar a regularização fundiária de forma eficiente, já que no mundo dos fatos é o possuidor e não o proprietário da construção-base que cede a título gratuito ou oneroso a posse sobre ou sob a laje. (Melo, 2021).

A exigência do registro público do imóvel base soa com acentuada estranheza, já que a Lei considerada como “eficiente mecanismo de regularização fundiária” aparentemente não se preocupou com a realidade social das comunidades ao determinar o registro da construção-base como um requisito para se instituir o direito real de laje.

Dessa forma, pelo que se depreende do artigo, fica evidente que não se trata de uma Lei adequada, ordenada e direta para disciplinar as inúmeras edificações construídas ilegalmente no país. Nas palavras de Andrade (2020):

A regulamentação inicial acabou restringindo a abrangência social almejada para a laje, ficando adstrita àqueles imóveis nos quais há uma regularidade legal e fiscal prévia. Em outras palavras, a sua aplicação prática se limita a quem já possui uma propriedade formal (um contrassenso com a situação dos assentamentos informais que estão na premência de regularização), prevalecendo o atendimento dos interesses do mercado imobiliário, de agentes bancários e dá arrecadação de impostos e tributos pelo Município, frente à proteção da moradia (Andrade, 2020, p. 221).

Para Melo (2021), se uma solução que beneficie aos que necessitam deste direito não for efetivada de modo coerente com os desafios de suas existências, o vínculo existente entre os moradores será de cunho obrigacional e as negociações dependerão da boa-fé entre as partes. Dessa forma, não haverá o usufruto de uma Lei que possibilita a segurança jurídica de tais transações e pode se tornar necessário obter o registro da venda por meio da Associação de Moradores.

Em que pese o legislador ter positivado o direito real de laje, como um mecanismo jurídico com a finalidade de garantir o direito à moradia, as críticas doutrinárias observam que a nova legislação aponta um caminho diverso do pretendido. Nesse sentido, Andrade (2022), assevera que na realidade existem 02 tipos de direito de laje contraditórios, o de fato, vivenciado nas áreas favelizadas e o formal, que corresponde às exigências do mercado imobiliário.

Ademais, determina o parágrafo 5º do artigo 1.510-A, do Código Civil (Brasil, 2002), que os Municípios e Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito de laje.

No entender de Fiuza e Couto, no que concerne aos artigos 1.510-A e §5º do Código Civil,

Parece lógico que para se constituir direito de laje, deva-se (i) estar regularmente averbada a construção na matrícula do imóvel e (ii) existir alvará de construção aprovado referente à edificação a ser realizada sobre a já existente ou algum outro documento do ente público certificando que existe potencial construtivo. Entendimento diverso implicaria na constituição de um direito real que teria objeto ilícito (construção proibida), ferindo o art. 104, inciso II, do Código Civil (Fiúza; Couto, 2017, p. 14).

Em análise à sua pesquisa sobre o direito de laje nas comunidades como Rio das Pedras, Cláudia Franco Correa compartilha seus apontamentos sobre as regras da construção pertinentes a essa localidade, relatando que as edificações não se encontram ajustadas conforme as técnicas e conhecimentos relativos à engenharia e/ou arquitetura, em áreas reservadas oficialmente, para a edificação de habitações urbanísticas, onde é cobrado o imposto territorial urbano (IPTU). (Correa, 2008).

Para Marco Antônio de Oliveira Camargo,

[...] a autorização da municipalidade parece ser necessária e de realização obrigatória, ainda antes da conclusão formal do direito junto ao registro imobiliário, pois é do Município a competência para regulamentar o uso da propriedade territorial urbana, sendo possível a existência de eventual proibição expressa de constituição deste tipo de direito real sobre imóvel, com fundamento no interesse da preservação de um menor adensamento do uso do solo urbano (Camargo, 2017, não paginado).

Nessa conjuntura, a legislação acrescentou expressamente no artigo 1.510-B, que o titular da laje não poderá prejudicar a estética da edificação com novas obras ou reformas, e ainda deverá respeitar o regramento da legislação da localidade.

Art. 1.510-B é expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local (Brasil, 2002).

Porém, observando o texto legal e a realidade social para a qual a legislação foi destinada, percebe-se que há uma contradição, tendo em vista que a Lei da laje foi editada para regular uma situação que existe no país há décadas. Portanto, é notório que essas edificações não guardam nenhuma relação com as normas da construção civil, arquitetônica, tampouco com o regramento municipal. Dadas as ocupações clandestinas e informais nas favelas, mediante a falta de serviços básicos, preocupações com adequações jurídicas e estéticas das moradias mostram-se irrelevantes.

Desde modo, diante da exigência para que se faça o cumprimento das normas urbanísticas e edilícias, tendo em vista as moradias edificadas antes da Lei 13.465/17, sem a existência de regramento sobre o direito de laje, a Lei se mostra contraditória à realidade social, principalmente em áreas em comunidades carentes.

No que tange à forma de instituição do direito real de laje, a legislação foi silente e não dispôs como deverá ocorrer. Assim, segundo a legislação, deve-se seguir os moldes do Art. 108 do Código Civil brasileiro:

Art. 108. Não dispondo a Lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País (Brasil, 2002).

Nesse ponto, não houve discussões significativas e a maioria dos doutrinadores chamam a atenção para a exigência de ser feita por escritura pública caso o valor do direito de laje ultrapasse trinta salários mínimos, senão poderá ser realizada por instrumento particular.

Em relação ao registro imobiliário do direito de laje, a Lei 13.465/17 inseriu o parágrafo 9º no artigo 176 da Lei Nº 6.015/73, que dispõe sobre os registros públicos do direito de laje.

Art. 176 [...]

§ 9 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 (Brasil, 1973).

Assim sendo, à luz da Lei 13.465/17, teoricamente, parece ser bem simples o procedimento para se instituir o direito real de laje. Por esse ângulo, partindo-se do pressuposto que o imóvel base tenha matrícula, o proprietário do imóvel poderá ceder gratuitamente ou de forma onerosa a superfície superior ou inferior da sua construção-base, respeitando o disposto no Art. 108 do Código Civil. Dessa forma, superada essa parte, o título será levado ao cartório de registro de imóveis para que seja aberta a matrícula própria referente à laje e à averbação dessa construção na matrícula das construções-base.

Como nem tudo que parece é, a doutrina pontua algumas observações do ponto de vista prático, acerca do procedimento de registro da laje e suas peculiaridades.

Tendo como finalidade regulamentar a unidade superior ou inferior do imóvel base, são indispensáveis o registro do contrato, a averbação da construção nova na matrícula do imóvel, e posteriormente a abertura da matrícula para a laje. Além disso, faz-se necessário atender também aos mesmos requisitos registrais dos outros direitos reais, como a venda, a doação e outros, já que também se trata de um direito real. Dessa forma, livra-se da possibilidade de uma nota devolutiva que ocasione algum embaraço ou impedimento da averbação do título. (Blaskesi, 2018).

Em elucidação ao que se trata a dúvida registral, Blaskesi explana:

Uma vez apresentada toda a documentação exigida e cumpridas, na visão do requerente todas as formalidades da Lei, e impugnando o registrador o feito, poderá ser, então, suscitada a dúvida, ao próprio oficial, o que ocasionará a remessa da documentação para a análise do juiz, que poderá, por sentença, julgar improcedente a dúvida, determinando o registro. Sendo a sentença procedente, significará que não há o preenchimento dos requisitos para o registro (Blaskesi, 2018, p. 45).

Assim, apresentadas as defesas cabíveis e sanadas todas as dúvidas, o registro será feito, caso contrário poderá ser enviado para o juiz decidir a demanda.

Ante todo o exposto, é notório que alguns requisitos legais da referida Lei, não coadunam com a realidade para o qual o direito de laje foi criado, deixando nítida a presença de uma lacuna entre a realidade fática e a legislação, que, provavelmente, será preenchida à medida que novas demandas chegarem aos registradores de imóveis e, em seguida, ao judiciário para serem analisadas.

4. DIREITO DE LAJE E O PLANO DIRETOR DA CIDADE DE MARIANA

Uma das cidades históricas mais importantes do país, Mariana é uma cidade mineira do século XVII que nasceu em 16 de julho de 1696, quando os Bandeirantes Paulistas, liderados por Fernandes Furtado de Mendonça, descobriram ouro em um rio nomeado de Ribeirão Nossa Senhora do Carmo. (Prefeitura De Mariana, 2023).

Nas margens desse rio, no ano de 1711, nasceu o primeiro arraial, chamado Arraial Ribeirão do Carmo, que mais tarde tornou-se a primeira vila de Minas, denominada Vila do Ribeirão de Nossa Senhora do Carmo. Em 1745 o povoado ganhou *status* de cidade, recebendo o nome de Mariana, em homenagem à esposa de D. João V, a Rainha Maria Ana da Áustria. (Prefeitura De Mariana, 2023).

A primeira Diocese mineira foi estabelecida em Mariana e também foi a primeira cidade planejada de Minas. É ainda pioneira no setor de comunicação, pois em 1730 abriu a primeira agência dos correios do estado. Por estes, dentre outros motivos, Mariana ostenta o título de “primaz de Minas”. (Prefeitura De Mariana, 2023).

A cidade se depara com um contraste arquitetônico entre o centro histórico de arte barroca do século XVII e as demais regiões da cidade, evidenciadas pelo crescimento desordenado, sobretudo advindo da atividade minerária. Tal crescimento é marcado por ocupações irregulares, o que não foram acompanhadas em infraestrutura e planejamento pelo poder público.

4.1 O plano diretor de Mariana sob a perspectiva do direito real de laje.

Conforme dados oficiais da Prefeitura Municipal, foram catalogadas no ano de 2022, mais de três mil imóveis que compõem núcleos informais.

4.1.2 Plano diretor de Mariana à luz da regularização fundiária

Primeiramente, antes de abordar o estudo acerca do plano diretor municipal, é *mister* destacar em que ele consiste, e qual o objetivo das cidades em se criar um plano diretor.

A Lei Federal n.º 10.257/2001, também conhecida como Estatuto da Cidade, surgiu com o objetivo de regulamentar os artigos 182 e 183 do Capítulo da Política Urbana da Constituição Federal.

O Estatuto da Cidade determina normas e diretrizes gerais que regulam a política urbana e facilita o diálogo entre os aspectos físicos/territoriais e os objetivos sociais, econômicos e ambientais das cidades. De acordo com o art. 39 do Estatuto da Cidade, o plano diretor é “o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana”. A referida Lei traz a obrigatoriedade do plano diretor para as cidades com mais de 20 mil habitantes, como é o caso de Mariana, e ainda estabelece que a revisão do plano diretor deve ser realizada pelo menos a cada dez anos.

Assim, dada a sua obrigatoriedade, de acordo com a Lei Orgânica Municipal, o Plano Diretor da cidade de Mariana encontra-se disposto na Lei complementar 016/2004, reeditado após as alterações dadas pela Lei número 026/2005 e a 143/2014.

Analisando o plano diretor municipal, constata-se que ele foi elaborado no ano de 2004 e suas alterações foram realizadas no ano de 2005 e 2014, portanto, antes da legislação de regularização fundiária prevista na Lei n.º 13.465/2017, que cuidou da regulamentação da laje.

O poder legislador nominou, no art. 93, o programa de regularização fundiária como "Mariana Legal", definindo a moradia como sendo o imóvel destinado à habitação que apresente condições dignas de moradia, e considerou a população de baixa renda aquela cuja renda familiar dos moradores não ultrapasse a três salários mínimos.

De acordo com a legislação, o programa se constitui por um conjunto de ações e intervenções públicas realizadas em áreas ocupadas de forma irregular ou clandestina, com o objetivo de garantir moradia e posse para a população de baixa renda. O programa Mariana Legal é composto por três fases: planejamento urbanístico, titularização imobiliária e regulamentação das construções. Uma das etapas do programa consiste em realizar o levantamento da situação jurídica fundiária, a fim de verificar a situação real do imóvel junto ao Cartório de Registro de imóvel, além identificar os instrumentos de titulação imobiliária que serão utilizados. (Prefeitura de Mariana, 2023).

É importante ressaltar que a legislação prevê que o planejamento urbanístico deverá atender alguns critérios dentre os quais se destacam a flexibilização dos parâmetros urbanísticos sempre que necessário e a adequação do projeto do loteamento ao modelo de ocupações existentes a fim de evitar intervenções urbanísticas desnecessárias, além da isenção do ITBI para os imóveis objeto do programa, bem como, isenção do IPTU para proprietários que aderirem voluntariamente ao programa regularizando sua construção.

Contudo, ao analisar o plano diretor de Mariana, observa-se que no Município existe o Programa de Regularização Fundiária, denominado “Mariana Legal”. O programa tem o objetivo de traçar ações a fim de garantir a moradia e posse segura principalmente para a população de baixa renda, porém, não foram verificadas disposições que abordavam questões relacionadas a regularização das lajes, conforme previsto no Código Civil.

4.2 Análise da compatibilidade do plano diretor de Mariana e o direito real de laje

Para análise da temática foi solicitado no setor de cadastro imobiliário da prefeitura municipal de Mariana informações sobre quantos imóveis aproximadamente se encontravam em situação irregular e clandestina no Município, conforme disposto no ANEXO A. Segundo a Prefeitura Municipal, cerca de mais de três mil habitações compõem os núcleos informais urbanos pendentes de regularização.

Ademais, foi realizada consulta no cartório de imóveis desta comarca, conforme consta no ANEXO B. Nesta consulta, segundo o CRI foi protocolado apenas um requerimento de Usucapião extrajudicial do Direito de Laje no ano de 2019. Nesta consulta, verificou-se que desde o ano de 2017, ano em que foi sancionada a lei 13.465/17, que versa sobre o Direito Real de Laje, o único pedido de instituição desse direito, foi realizado pelo mecanismo da usucapião.

Neste diapasão, desatacam-se alguns pontos controversos da Lei Municipal que inviabilizam a regularização da laje. Deste modo, vale ressaltar que o plano diretor municipal é do ano de 2004, e suas alterações foram realizadas em 2005, 2014 e 2015, portanto não apresenta nenhum dispositivo em conformidade com o novo direito real.

Outro ponto, do plano diretor que merece destaque, prevê que titulação imobiliária das áreas objeto de regularização fundiária deverá seguir algumas etapas, dentre elas, a identificação dos instrumentos a serem utilizados.

Nesse sentido, o art. 99, *caput*, o inciso IV e o parágrafo único dispõe que:

Art. 99. A titulação imobiliária das áreas objeto do Programa Mariana Legal deverá seguir as seguintes etapas:

IV – identificação do instrumento de titulação a ser utilizado;

Parágrafo único. São instrumentos de titulação a que se refere o inciso IV do *caput* deste artigo:

I – usucapião urbano, individual ou coletivo;

II – usucapião geral, individual ou coletivo;

III – concessão de uso especial para fins de moradia;

IV – concessão do direito real de uso;
 V – doação com encargo
 (Prefeitura de Mariana, 2023).

Nota-se que o artigo supracitado não dispõe sobre a instituição direito real de laje como um dos instrumentos de titulação imobiliária das áreas objeto do Programa Mariana Legal.

Da análise da Lei Complementar n.º 156, de 18 de Dezembro de 2015, que trata da Regularização de Parcelamentos do Solo e de Edificações Irregulares no Município de Mariana, constata-se que o artigo 14 da referida Lei, em confronto com a realidade das moradias irregulares, se mostra mais rígido do que o código civil e não flexibiliza questões relacionadas a construções irregulares, edificadas pelo público de baixa renda, visto que o município cobra um valor por cada item da construção em desconformidade com as posturas edilícias municipais, inviabilizando ou até mesmo desestimulando a regularização da moradia.

Art. 14 - A regularização de edificação será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade e a classificação da edificação, exceto para os casos previstos nesta Lei. § 1º - O valor a ser pago pela regularização da edificação corresponderá à soma dos cálculos referentes a cada tipo de irregularidade, de acordo com os critérios definidos nesta Lei

§ 4º - Os imóveis construídos em desconformidade com a planta aprovada na Prefeitura poderão ser regularizados, desde que compensada financeiramente a favor do Município cada uma das irregularidades encontradas. § 5º - Eventuais irregularidades encontradas nos imóveis a serem regularizados e que estão sujeitos ao direito de vizinhança somente serão regularizados se comprovadas pelo interessado que a construção remonta a mais de ano e dia (BRASIL, 2015).

Diante do estudo das Leis municipais, é notório que apesar de haver artigos que guardam relação com a regularização fundiária, em momento algum se constatou relação com o direito de laje ou algum tipo de flexibilização do plano diretor no sentido de fomentar a regularização das lajes.

Por fim, é imperioso ressaltar que desde o ano 2017, quando foi publicada a Lei que trata do Direito Real Laje, até o ano de 2022, ou seja, 05 anos após a instituição da Lei, foi registrado no Cartório de Registro Imóveis apenas um único pedido de usucapião de direito de laje, e não houve nenhum outro pedido de concessão do direito de laje, ou até mesmo de usucapião.

Diante todo o exposto, percebe-se que apesar de existir uma legislação específica que trata da regularização das lajes, a Lei n.º 13.465/17 conhecida como “*Lei do Puxadinho*”, a cidade de Mariana ainda não possui nenhuma legislação que aborda a questão da regularização dos “*puxadinhos*”, situação comum na cidade.

5. CONCLUSÃO

A presente pesquisa científica abordou a compatibilidade entre o direito real de laje e o plano diretor da cidade de Mariana/MG. Desta forma, buscou traçar um paralelo entre os preceitos da “*Lei do puxadinho*” e a realidade social da cidade de Mariana.

Primeiramente foi realizado um breve estudo sobre como surgiu, evolução histórica, e o conceito do direito à moradia à luz dos direitos humanos universais. Deste modo, concluiu-se que a moradia conquistou o *status* de direito humano universal em 1945 e, no Brasil, apesar de existir algumas leis esparsas, foi somente com o advento da emenda constitucional 026 de 2000, que a moradia se consagrou como um direito social, com previsão expressa no artigo 6º da constituição federal. Assim, com o propósito de atender as demandas concernentes à regularização fundiária, e efetivar o direito à moradia, a Medida Provisória 759/2016 trouxe o direito de laje, no pacote das medidas de regularização fundiária, como um instrumento de regularização fundiária das comunidades.

Diante das propostas apresentadas, a medida provisória foi alvo de incontáveis críticas e debates doutrinários, que culminou em mais de 700 emendas. Posteriormente, a medida provisória foi convertida na Lei 13.465/17, que inseriu a laje no rol dos direitos reais e alterou outros dispositivos legais.

De um modo geral, as críticas abordaram questões relacionadas à nomenclatura, à natureza jurídica e sobre os requisitos legais do instituto. Segundo a doutrina, o legislador não levou em consideração que a lei do Puxadinho, foi criada para garantir o direito à moradia aos mais necessitados. Sendo assim ao exigir que o imóvel base da construção tenha registro no CRI, e ainda, deve respeitar as posturas edilícias e urbanísticas vigentes na cidade, nota-se que a legislação não alcança as habitações informais em ocupações clandestinas e irregulares.

Num segundo momento desta pesquisa, foi analisada a questão das moradias irregulares e clandestinas da cidade de Mariana e o plano diretor municipal sob a ótica da “*Lei do Puxadinho*”. Sobre esse aspecto verificou-se que na cidade de Mariana existem mais de três mil moradias informais, constatou-se também que apesar de já existir uma legislação específica que regulamenta a laje, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, de 2017 até o ano de 2022, foi realizado apenas um requerimento para instituição do direito Real de Laje, por meio do mecanismo da usucapião extrajudicial.

Nesse contexto, realizamos uma comparação entre plano diretor municipal e a lei que regulamenta a laje, deste estudo, constatou-se que o plano diretor municipal é do ano de 2004,

e suas alterações foram realizadas em 2005, 2014 e 2015, ao passo que o direito de laje foi incluído no ordenamento jurídico brasileiro em 2017, deste modo, a legislação municipal não apresenta nenhum dispositivo em conformidade com o direito real de laje. Verificou-se que a legislação municipal se mostra mais rígida do que o código civil e não flexibiliza questões relacionadas a construções clandestinas e irregulares, visto que o município cobra um valor por cada item da construção em desconformidade com as posturas edilícias municipais, inviabilizando ou até mesmo desestimulando a regularização da moradia.

Mediante todo o exposto, considerando a análise comparativa entre o direito Real de Laje e o Plano Diretor da Cidade de Mariana/MG, confirma-se a incompatibilidade entre as duas legislações, de modo que existe uma lacuna, que exige ser preenchida, por meio de ações do poder público municipal, com o propósito de traçar medidas, tais como, alterar, flexibilizar a legislação vigente ou até mesmo, criar uma legislação que vise suprir a presente demanda.

Por fim, considerando todos os dados levantados para este estudo, e analisando os requisitos expressos dos artigos 1.510-A a 1.510-D do Código Civil, observou-se, no que se refere ao direito real de laje, a Lei 13.465/17 pode não conseguir atingir seus objetivos, comprometendo sua eficácia, caso o imóvel não atenda a todos os requisitos exigidos pela lei.

REFERÊNCIAS

- ALBUQUERQUE JÚNIOR, R. P. de. O Direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície. **Consultor Jurídico**, 2017. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie#top>>. Acesso em: 02 set. 2022.
- ALBUQUERQUE, L. F. S. **A regularização fundiária e o direito à moradia no Brasil: uma análise da Lei 13.465/2017 em relação ao direito à moradia adequada**. 2022. 127f. Dissertação (Mestrado em Direito Constitucional) – Instituto BrasiLeiro de Ensino, Desenvolvimento e Pesquisa, Brasília, 2022. Disponível em: <<https://repositorio.idp.edu.br/handle/123456789/3881>>. Acesso em 22 set. 2022.
- AMADEI, Vicente de Abreu; PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; MONTEIRO FILHO, Ralphe Waldo de Barros. **Primeiras Impressões Sobre a Lei Nº 13.465/2017**. São Paulo: **ARISP**. v. 1, n. 1, p. 96, 2017.
- AMARANTE, F. M. **O pluralismo jurídico e o direito de laje**. Revista Direito UNIFACS-Debate Virtual, n. 148, 2012. Disponível em: <<https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/2334>>. Acesso em: 02 set. 2022.
- ANDRADE, Eric Santos. **A tutela do direito de laje no Brasil: análise da regulação da Lei federal nº 13.465/2017 à luz do direito fundamental social de moradia digna**. Rio de Janeiro: Lumen Juris. 2020.
- ANDRÉA, G. F. M; GUNDIM, W. W. D. **Direito de laje como direito real de propriedade: uma análise sob a perspectiva constitucional do direito à moradia, da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana**. Revista Pensamento Jurídico, São Paulo, v. 13, n. 2, jul./dez. 2020.
- BLASKESI, E. **Evolução da Usucapião: da judicial à extrajudicial**. 3. ed. Bagé, RS: Ediurcamp, 2018.
- BRASIL. Câmara Dos Deputados. Agência Câmara de Notícias. **MP sobre regularização fundiária recebe 732 emendas parlamentares**. 09 de fevereiro de 2017. Disponível em: <<https://www.camara.leg.br/noticias/507363-mp-sobre-regularizacao-fundiaria-recebe-732-emendas-parlamentares/>>. Acesso em: 26 ago. 2022.
- BRASIL. Planalto. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1989**. 1989. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 06 de abr. 2023.
- BRASIL. Planalto. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. 2002. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 06 de abr. 2023.
- BRASIL. Planalto. **Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

DOU de 11.7.2001. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/Leis_2001/110257.htm>. Acesso em: 26 ago. 2022.

BRASIL. Planalto. **Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.** Disponível em: <

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/Lei/111977.htm >. Acesso em: 26 ago. 2022.

BRASI. Planalto. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** <

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/Lei/113465.htm>. Acesso em: 26 ago. 2022.

BRASIL. Planalto. **Lei nº 14.465, de 11 de julho de 2017.** Disponível em:

<https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/Lei/113465.htm>. Acesso em: 26 ago. 2022.

BRASIL. CÂMARA DOS DEPUTADOS. **Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.** Disponível em:

<<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2016/medidaprovisoria-759-22-dezembro-2016-784124-exposicaodemotivos-151740-pe.html>>. Acesso em: 26 ago. 2022.

CAMARGO, M. A. de O. Direito de laje. Explicando para quem quer entender. **Portal do RI,**

01 fev. 2017. Disponível em: <<https://portaldori.com.br/2017/02/01/artigo-direito-de-laje-explicando-para-quem-quer-entender-por-marco-antonio-de-oliveira-camargo/>>. Acesso em: 02 set. 2022.

CARMONA, P. A. C.; OLIVEIRA, F. L. de. Aspectos Urbanísticos, Cíveis e Registros do

Direito de Laje. **Revista Brasileira de Políticas Públicas**, Brasília, v. 7, n. 2, 2017, p. 128.

Disponível em: <<https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750>>. Acesso em: 22 set. 2022.

CHADI, Ricardo; NASCIMENTO, Nayane Costa. Aspectos Contemporâneos dos Direitos

Reais. Belo Horizonte: **Editora Expert**, 2020.

DIAS, Helena Soares Souza Marques; MAFRA, Márcia Robalo. O Direito Real De Laje

Como Instrumento De Regulamentação Fundiária Urbana. Santa Catarina: **Revista da**

ESMESC, v. 25, n. 31, p. 335–361, 2018. Disponível em:

<https://doi.org/10.14295/revistadaesmesc.v25i31.p335>

FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **DIREITO DE**

LAJE: do puxadinho à digna moradia. 2 ed. Salvador: Jus Podivm. 2018.

FIÚZA, C. A de C.; COUTO, M. de R. C. M. Ensaio sobre o direito real de laje como

previsto na Lei 13.465/2017. **Civilistica.com Revista eletrônica de direito**, Rio de Janeiro,

Ano 6, n. 2, p. 6, 2017. Disponível em: <<https://civilistica.com/ensaio-sobre-o-direito-real-de-laje/>>.

Acesso em: 10 set. 2022.

FERRAZ, P. A. de C. **Direito de Laje: Teoria e Prática**. São Paulo: Quartier Latin, 2018, p. 50.

FRAGA, Emanuele; BONALDI, Isidoro. Direito à moradia - diretrizes internacionais sobre o tema. **Revista Jus Navigandi**, v. 23, n. 5605, p. 1–14, 2018.

LOUREIRO, Antonio José Cacheado; LOPES, Tiago Oliveira. Regularização fundiária urbana: breve análise à luz da Lei nº 13.465/2017. **Ambito Juridico**, 2019. Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-ambiental/regularizacao-fundiaria-urbana-breve-analise-a-luz-da-Lei-n-13-465-2017/>. Acesso em: 1 abr. 2021.

MARTINEZ, Rosangela Nespoli. Direito Real de Laje - Função Social e a Dignidade da Pessoa Humana. **JusBrasil**, Minas Gerais, 2018. Disponível em: <https://rosangelanespolimartinez.jusbrasil.com.br/artigos/605577846/direito-real-de-laje-funcao-social-e-a-dignidade-da-pessoa-humana>. Acesso em: 1 abr. 2021.

MELO, M. A. B. de. Breve ensaio sobre o reconhecimento da usucapião do Direito real de laje. **Direito em Movimento**, [S.l.], v. 16, n. 2, p. 211-215, jan. 2021. Disponível em: <https://emerj.com.br/ojs/seer/index.php/direitoemmovimento/article/view/318>. Acesso em: 17 set. 2022.

MINAS GERAIS. Fundação João Pinheiro. Diretoria de Estatística e Informação. **Cartilha Déficit Habitacional e Inadequação de Moradias no Brasil: Principais resultados para o período de 2016 a 2019**. 3 de março de 2021. Disponível em: https://issuu.com/fundacaojoaopinheiro/docs/cartilha_dh_final. Acesso em: 08 out. 2021.

NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. 1948. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/91601-declara%C3%A7%C3%A3o-universal-dos-direitos-humanos>. Acesso em: 06 de abr. 2023.

NAVES NETO, R. C.; CARDOSO, M. A. C. O direito à moradia no contexto da Pandemia da Covid-19. **Anais do Congresso Brasileiro de Processo Coletivo e Cidadania**, n. 9, p. 297-311, out. 2021.

NOLASCO, L. G. **Direito Fundamental à Moradia**. São Paulo: Pillares, 2008.

OLIVEIRA, C. E. E. de. **Direito real de laje à luz da Lei Nº 13.465 de 2017: nova Lei, nova hermenêutica**. Texto para Discussão – Núcleo de estudos e Pesquisas da Consultoria Legislativa. 2017. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/item/id/532809>. Acesso em: 02 set. 2022.

ONU. Moradia é um Direito Humano. **O que faz a relatoria**. 2022. Disponível em: http://www.direitoamoradia.fau.usp.br/?page_id=48&lang=pt. Acesso em: 14 jul. 2022.

PENA, R. F. A. Mundo Educação. **ONU**, 2022. Disponível em: <https://mundoeducacao.uol.com.br/geografia/onu.htm#:~:text=Os%20objetivos%20da%20ONU%20giram,em%20qualquer%20parte%20do%20mundo>. Acesso em: 20 mar. 2022.

PREFEITURA DE MARIANA. **Histórico**. 2023. Disponível em: <<https://www.mariana.mg.gov.br/historico>>. Acesso em: 08 fev. 2023.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA. **Plano Diretor. Lei Complementar 016/2004**. 2004. Disponível em: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.mariana.mg.gov.br/uploads/prefeitura_mariana_2018/arquivos/plano-diretor.pdf>. Acesso em: 20 mar. 2022.

SANTOS, Vania De Jesus. Breves considerações sobre o direito de laje na legislação brasiLeira. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, v. 23, n. 5545, p. 1–13, 2018.

SILVA, J. A. da. **Curso de direito constitucional positivo**. 27. ed. São Paulo: Malheiros, 2006. p. 314.

SOUZA, S. I. N. de. A distinção entre o direito à moradia e o direito de habitação. *Revista do Instituto dos Advogados de São Paulo*, São Paulo, v. 13, p. 224-260, jan./ jun. 2004.

SOUZA, S. I. N. de. **Direito à Moradia e de Habitação: análise comparativa e seu aspecto teórico e prático com os direitos da personalidade**. 3. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Jurisprudência do STJ. REsp 1478254 / RJ RECURSO ESPECIAL**. 2017. Disponível em: <<https://scon.stj.jus.br/SCON/jurisprudencia/toc.jsp?livre=%27201401819930%27.REG.>> Acesso em: 10 set. 2022.

STOLZE, P. Milhares de famílias podem ser alcançadas pela nova Lei. In: CARDOSO, P. Lei Federal revigora a regularização imobiliária no Brasil. **CARTÓRIOS COM VOCÊ**, v. 2, n. 10, p. 57, nov./dez. 2017. Disponível em: <<https://www.anoreg.org.br/site/wp-content/uploads/2022/01/Cartorios-Com-Voce-10.pdf>>. Acesso em: 10 set. 2022.

TARTUCE, Flávio. Direito Real de Laje: Primeiras impressões. **JusBrasil**, 2017. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/417476632/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes>. Acesso em: 1 abr. 2021.

TIÉ, Lenzi. Significados. Significado de coisa jurídica. **O que é natureza jurídica**. 2022. Disponível em: <<https://www.significados.com.br/natureza-juridica/#:~:text=O%20que%20%C3%A9%20Natureza%20jur%C3%ADica,processo%20s%C3%A3o%20institutos%20do%20Direito>>. Acesso em: 18 set. 2022.

VALENTE, Rubem. O direito real de laje no ordenamento jurídico brasiLeiro. **GenJuridico**, São Paulo. 2017. Disponível em: http://genjuridico.com.br/2017/06/19/o-direito-real-de-laje-no-ordenamento-juridico-brasiLeiro/#_ftn6. Acesso em: 1 abr. 2021.

VENOSA, S. de S. **Direito Civil: direitos reais**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

VIOLIN, J.; SPINICCI, J. O Direito Fundamental à moradia digna: conteúdo e desafios. **Revista de Direito Constitucional e Internacional**, São Paulo, v. 109, p. 93-117, set./ out.

2018. Disponível em:

<https://www.academia.edu/38112125/O_direito_fundamental_%C3%A0_moradia_digna_conte%C3%BAdo_e_desafios>. Acesso em: 19 jul. 2022.

ZANETTI, Tânia Maria. Os direitos sociais garantia de dignidade do ser humano. **Conteúdo Jurídico**, Brasília -DF, p. 1–6, 2021. Disponível em: [direitos-sociais-garantia-de-dignidade-do-ser-humano](#).

ANEXO A – Levantamento de imóveis

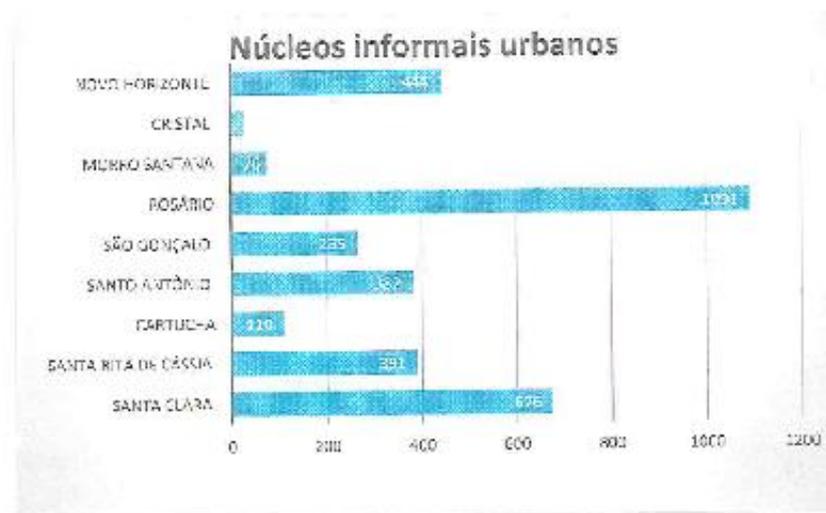


PREFEITURA DE MARIANA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA
Departamento de CADASTRO IMOBILIÁRIO

LEVANTAMENTO DE IMÓVEIS – 2022

Levantamento estimado do número de imóveis cadastrados no município de Mariana – MG que formam núcleos informais urbanos. Esses imóveis estão dependentes da Rourb.

A (REURB) é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.



Bairro Santa Clara: **676 imóveis**
Bairro Santa Rita de Cássia: **391 imóveis**
Bairro Carluxa: **110 imóveis**
Bairro Santo Antônio: **382 imóveis**
Bairro São Gonçalo: **265 imóveis**
Bairro Rosário: **1091 imóveis**
Bairro Momo Santana: **76 imóveis**
Bairro Cristal: **28 imóveis**
Novo Horizonte: **444 imóveis**

O número total estimado de imóveis cadastrados em áreas informais no município de Mariana é de **3.463 imóveis**.

Atil... em 09/11/2022

Cadastro Técnico Imobiliário



ANEXO B – Ofício**OFÍCIO/CRIMARIANA/MG/Nº 109/2022**

Mariana/MG, 15 de dezembro de 2022

Prezada Roseni Cardoso dos Santos Souza
(estudante do Curso de Direito da Universidade Federal de Ouro Preto – matrícula
16.5794)

Primeiramente agradecemos pela pergunta que nos deu a oportunidade de reafirmarmos nosso compromisso com a legalidade e a transparência que norteiam a atuação do Registro de Imóveis de Mariana.

Em resposta ao requerimento enviado referente a quantidade de registros efetuados para a regularização de direito real de laje, venho lhe informar o seguinte:

Desde a vigência da Lei 13.465/2017, foi protocolado nesta Serventia, apenas um requerimento de Usucapião extrajudicial de Direito de Laje, protocolo de nº 111.089, registro efetuado no dia 19/07/2019, sob o nº de matrícula 17.955.

Sem mais para o momento, apresento meus préstimos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

Shirley de Fátima Ferreira**Escrevente Substituta**