

DIREITO REAL DE LAJE COMO MEIO DE EFETIVAÇÃO DO DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA

Angélica C. S. Paier¹

César Tadeu Paier²

Jussara L. Mota³

Júlia Bagatini⁴

Sumário: 1 INTRODUÇÃO. 2 DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA. 3 DIREITO REAL DE LAJE. 4 DIREITO REAL DE LAJE COMO MEIO DE EFETIVAÇÃO DO DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA. 5 CONCLUSÃO. REFERÊNCIAS.

Resumo: O presente artigo tem por objetivo analisar o direito real de laje como um meio de concretização do direito fundamental à moradia. Para tal, primeiramente se faz necessário compreender o que é o direito fundamental à moradia, tecendo breves considerações sobre as dimensões dos direitos fundamentais, bem como o seu significado. Em seguida, discorrer-se-á sobre o direito real de laje, inovação trazida pela Lei nº 13.465/2017, abordando pontos de destaque da nova legislação. Por fim, analisar-se-á o direito real de laje com um instrumento de efetivação do direito fundamental à moradia. Utilizou-se o método de abordagem dedutivo, os métodos procedimentais históricos e analíticos, e a técnica de pesquisa foi a documental indireta, baseando-se na legislação, livros e artigos.

Palavras-chave: Direito à moradia. Direito de Laje. Efetivação.

1 INTRODUÇÃO

A sociedade contemporânea está em constante evolução e transformação, o que repercute em vários ramos do direito, dentre os quais, os direitos reais. Em 2017 foi aprovada a Lei nº 13.465, que regulamentou o direito real de laje, conferindo a possibilidade de regularização de imóveis já construídos, e salvaguardando a faculdade dos que, por ventura, venham a ser erguidos.

A efetivação desse instrumento é um marco histórico no que toca o direito fundamental à moradia, visto que moradia digna não se refere, tão somente, a um “prédio”, de madeira ou alvenaria, mas, igualmente, ao conjunto de fatos que integram uma residência, como, por exemplo, endereço oficial.

¹Aluna do Curso de Graduação em Direito pelo Centro Universitário FAI. E-mail: angelicapaiier@hotmail.com.

²Aluno do Curso de Graduação em Direito pelo Centro Universitário FAI. E-mail: paiier.tadeu@hotmail.com

³Aluna do Curso de Graduação em Direito pelo Centro Universitário FAI. E-mail: jussaramotta@ymail.com

⁴Doutoranda em Direito pela UNISC. Professora do Centro Universitário FAI e Advogada. E-mail: julia@uceff.edu.br

Por esta razão, o presente trabalho tem por objetivo estudar o direito real de laje como meio de efetivação do direito fundamental à moradia. Para isso discorrer-se-á, em um primeiro momento, sobre o direito fundamental à moradia, fazendo um apanhado geral sobre direitos fundamentais e suas dimensões.

Na sequência, apresentar-se-á o instituto do direito real de laje, abordando sua conceituação e, alguns, pontos fundamentais de sua instituição. E, por derradeiro, analisar-se-á o direito real de laje como meio de efetivação do direito fundamental à moradia.

Para atingir o objetivo almejado, utilizou-se o método de abordagem dedutivo, os métodos procedimentais histórico e analítico, e a técnica de pesquisa empregada foi documental indireta, com base em livros, artigos, e na legislação pertinente sobre o assunto.

2 DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA

A Constituição Federal de 1988, conhecida como Constituição Cidadã, surgiu após um longo período de supressão de direitos. Por esta razão, elenca em seus dispositivos legais, uma série de direitos e garantias fundamentais inerentes a pessoa humana.

Direitos fundamentais são “direitos considerados básicos para qualquer ser humano, independentemente de condições pessoais específicas. São direitos que compõem um núcleo intangível de direitos dos seres humanos submetidos a uma determinada ordem jurídica”⁵.

Tais direitos assumem posição de destaque na sociedade, haja vista que invertem a relação tradicional entre Estado e indivíduo, sendo reconhecido, primeiramente, os direitos dos indivíduos, e em seguida os seus deveres para com o Estado. Por sua vez, o Estado tem a incumbência de cuidar das necessidades dos cidadãos.⁶

Não obstante, desde o seu reconhecimento nas primeiras Constituições, os

⁵CAVALCANTE FILHO, João Trindade. **Teoria geral dos direitos fundamentais**. Disponível em: <http://www.stf.jus.br/repositorio/cms/portaltvjustica/portaltvjusticanoticia/anexo/joao_trindadade__teoria_geral_dos_direitos_fundamentais.pdf>. Acesso em: 30 set. 2018.

⁶BRANCO, Paulo Gustavo Gonet; MENDES, Gilmar Ferreira. **Curso de direito constitucional**. 12. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2017. [Livro digital].

direitos fundamentais passaram por significativas transformações, tanto no que diz respeito ao conteúdo, quanto no que concerne sua titularidade, eficácia e efetivação.⁷ Partindo do lema da Revolução Francesa (liberdade, igualdade e fraternidade) surgiram os direitos de primeira, segunda e terceira dimensão, os quais, segundo a doutrina, iriam evoluir para uma quarta e quinta dimensão.⁸

Os direitos de primeira dimensão são produtos do pensamento liberal-burguês do século XVIII. Calcado no individualismo, surgiu como meio de defesa do indivíduo frente ao Estado, delineando uma zona de não intervenção Estatal, e uma esfera de autonomia individual.⁹ Logo, marcam a abstenção do Estado, criando uma obrigação de não fazer, não intervir sobre os aspectos da vida pessoal de cada indivíduo, por esta razão, são considerados direitos “negativo”.¹⁰ São direitos de primeira dimensão: direito a vida, a liberdade, e a igualdade.

Atrelado ao desenvolvimento industrial e aos graves problemas sociais e econômicos, despontam os direitos de segunda dimensão, que conferem ao indivíduo direito a prestações sociais, ostentando a transição das liberdades formais abstratas, para as liberdades materiais concretas, são os ditos direitos “positivos”. São direitos de segunda dimensão: assistência social, saúde, educação, trabalho.¹¹

Neste viés, os direitos de terceira dimensão, perpetuam o ideal de fraternidade ou solidariedade, e são concebidos para salvaguardar a coletividade, não apenas para proteger o homem individualmente. Por conseguinte, sua titularidade é difusa ou coletiva.¹² São direitos de terceira dimensão: direito a paz, a autodeterminação dos povos, ao meio ambiente.

Insta destacar, que, atualmente, fala-se na existência da quarta e quinta dimensão de direitos fundamentais. Aquela liga-se a globalização, mais precisamente

⁷SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos direitos fundamentais**: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional. 12. ed. rev. atual e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2015. p. 45.

⁸LENZA, Pedro. **Direito constitucional esquematizado**. 21. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 1100.

⁹SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos direitos fundamentais**: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional. 12. ed. rev. atual e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2015. p. 46.

¹⁰BRANCO, Paulo Gustavo Gonet; MENDES, Gilmar Ferreira. **Curso de direito constitucional**. 12. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2017. [Livro digital].

¹¹SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos direitos fundamentais**: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional. 12. ed. rev. atual e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2015. p. 47.

¹²BRANCO, Paulo Gustavo Gonet; MENDES, Gilmar Ferreira. **Curso de direito constitucional**. 12. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2017. [Livro digital].

aos avanços da área da engenharia genética. A medida que esta, relaciona-se aos direitos à paz.¹³

Nesta linha, a Constituição Federal de 1988, consagra, no capítulo II, os direitos sociais. Dentro destes, se tem o direito à moradia, objeto de estudo do presente tópico. Destarte, a moradia é um direito fundamental, estruturado no ideal da segunda dimensão de direitos.

A existência humana é pressuposto indispensável para a concretização de direitos, sendo que a moradia possui intensa vinculação com a vida, a integridade, a alimentação e a serviços sociais indispensáveis. Em sentido amplo, o direito à moradia associa-se ao princípio constitucional da dignidade da pessoa humana, pois exige padrões mínimos que viabilizem uma vida saudável.¹⁴

O art. 6º, da CF, estabelece que “são direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, **a moradia**, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”¹⁵. (Grifo nosso)

Consoante José Afonso da Silva,

O direito à *moradia* significa ocupar um lugar como residência; ocupar uma casa, apartamento etc., para nele habitar. No “morar” encontramos a idéia básica da habitualidade no permanecer ocupando uma edificação [...]. O direito à moradia não é necessariamente direito à casa própria. Quer-se que se garanta a todos um teto onde se abrigue com a família de modo permanente.¹⁶ (Grifo do autor)

O direito à moradia possui natureza tanto positiva, quanto negativa. A natureza positiva apresenta-se como situações fáticas que se traduzem na proteção de caráter organizatório e procedimental. Já a natureza negativa impede que o indivíduo seja arbitrariamente privado de possuir uma vida digna.¹⁷

¹³LENZA, Pedro. **Direito constitucional esquematizado**. 21. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 1102 – 1103.

¹⁴RIBEIRO, Mariana Dias. **O direito a moradia**. In: MELLO, Cleyson de Moraes; MOREIRA, Thiago. **Direitos fundamentais e dignidade da pessoa humana**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2015. p. 568.

¹⁵BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 30 set. 2018.

¹⁶SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 28. ed. rev. atualizada até a Emenda Constitucional nº 53, de 19.12.2006. São Paulo: Malheiros Editores, 2007. p. 314.

¹⁷BRANCO, Paulo Gustavo Gonet; MENDES, Gilmar Ferreira. **Curso de direito constitucional**. 12. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2017. [Livro digital].

Em suma, o direito à moradia representa uma “necessidade primária do homem, a espelhar-se em padrões que lhe proporcionem o seu mais sadio desenvolvimento, contribuindo para a melhoria na qualidade de vida e, conseqüentemente, na situação de saúde da população”¹⁸.

A Constituição Federal, além de indicar que a moradia é um direito social, o inclui entre as necessidades vitais básicas do trabalhador e de sua família (art. 7º, IV, CF). Ainda, a caracteriza como política pública, estabelecendo competência comum entre a União, Estados, Distrito Federal e Municípios para promover programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico (art. 23, IX, CF).¹⁹

Diante do exposto, o direito à moradia constitui um direito social fundamental, expresso na Carta Política, garantindo ao indivíduo uma residência digna, a fim de afirmar os demais direitos fundamentais dispostos, em especial, a dignidade da pessoa humana.

3 DIREITO REAL DE LAJE

A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, introduziu no rol dos direitos reais do Código Civil o direito de laje, o qual regulamentou o famoso “puxadinho”. Nota-se a atecnia do termo “laje”, vez que tal instituto, além de abranger o espaço ascendente, engloba os andares subterrâneos. O que demonstra que o direito não é apenas de laje, mas, também, de subsolo.²⁰

Insta ponderar que a doutrina civilista diverge quanto a natureza jurídica do direito real de laje, para alguns trata-se de um direito de propriedade, ao passo que, para outros, consiste em um direito real sobre coisa alheia, não se confundindo com a propriedade.²¹

¹⁸RIBEIRO, Mariana Dias. **O direito a moradia**. In: MELLO, Cleyson de Moraes; MOREIRA, Thiago. Direitos fundamentais e dignidade da pessoa humana. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2015. p. 569.

¹⁹BRANCO, Paulo Gustavo Gonet; MENDES, Gilmar Ferreira. **Curso de direito constitucional**. 12. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2017. [Livro digital].

²⁰OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da lei nº 13.465, de 2017: nova Lei, nova hermenêutica**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto para Discussão nº 238). Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em: 01 out. 2018. p. 05.

²¹MATOSINHOS, Ana Paula; FARIA, Edimur Ferreira de. A efetividade do direito real de laje como instrumento de política pública para acesso a moradia digna. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade**

No entanto, em análise ao § 3º do art. 1.510-A do CC, a laje é um direito real de propriedade autônomo, previsto no rol do art. 1.225, do CC, conferindo ao seu titular a faculdade de usar, gozar e dispor.²² À vista disso, com o advento da citada lei, “a laje adquiriu autonomia como direito real próprio, não sendo mais necessário o recurso de aplicação das normas do direito de superfície ou do condomínio edilício”²³.

Superado este entrave o Dicionário Aurélio, conceitua laje como a “obra contínua de concreto armado, a qual constitui pavimento ou teto de edificação”²⁴. Logo, a laje tem como alicerce a construção já implantada, utilizando-se do espaço aéreo ou do subsolo que não tenham sido aproveitados na sua totalidade.²⁵

Nos termos do art. 1.510 do CC, “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”²⁶.

Trata-se de um direito real em favor de terceiros, sobre unidade imobiliária autônoma erguida acima de determinada construção residencial, lançada em matrícula própria.²⁷ Nesta linha,

O direito real de laje consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas, não se lhe aplicando o princípio clássico de que o titular do solo é o titular do que sobre ele seja edificado. Assim, o titular do solo é o mesmo da primeira edificação, mas não mais será da edificação que ele próprio ou terceiro realize sobre a laje que servir de teto sobre àquela, ou em subsolo, em decorrência de negócio jurídico de alienação (compra e venda, doação, permuta).²⁸

Consoante § 1º, art. 1.510-A do CC, o citado direito contempla o espaço aéreo, o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em posição vertical, como unidade imobiliária autônoma, não levando em conta as demais áreas edificadas, ou

https://www.researchgate.net/publication/323381707_A_EFETIVIDADE_DO_DIREITO_REAL_DE_LAJE_FRENTE_AO_DIREITO_HUMANO_DE_MORADIA>. Acesso em: 01 out. 2018. p. 61 – 63

²²OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da lei nº 13.465, de 2017: nova Lei, nova hermenêutica**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto para Discussão nº 238). Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em: 01 out. 2018. p. 06.

²³LÔBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. 4. vol. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. [Livro digital]

²⁴FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Miniaurélio: dicionário da língua portuguesa**. 6. ed. ver. atual. Curitiba: Positivo, 2006. p. 505.

²⁵LÔBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. 4. vol. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. [Livro digital]

²⁶BRASIL. **Código Civil de 2002**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 01 out. 2018.

²⁷GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: coisas**. 5. vol. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. [Livro digital]

²⁸LÔBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. 4. vol. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. [Livro digital]

as que não pertençam ao proprietário da construção-base.²⁹

Nota-se que a autonomia da edificação é a característica primordial deste novo direito real, uma vez que predomina a independência entre o solo e a nova construção. Deste modo, há o completo afastamento do princípio da gravitação jurídica, visto que a titularidade do solo não implicará na propriedade da nova construção e vice-versa.³⁰

Preceitua o §2º, art. 1.510-A do CC, que ao proprietário da laje incumbe os encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade. Ainda, o § 4º, deste mesmo dispositivo legal, estabelece que a instituição do direito real de laje não atribui fração do terreno ao titular da laje ou a sua participação nas áreas já edificadas³¹, isto é, o direito é independente em relação ao solo, não havendo qualquer cota ou fração sobre o terreno ou sobre as construções já edificadas.³²

Ainda, o §6º, do artigo mencionado, contempla a possibilidade de o titular da laje ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, todavia é necessária autorização expressa do proprietário da construção-base, bem como dos titulares das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias.³³

Nesta perspectiva, o art. 1.510-C do CC, dispõe que as despesas necessárias a conservação e fruição das partes comuns (alicerces, pilares, instalação elétrica) serão partilhados entre o proprietário da construção-base e o titular da laje.³⁴ Em caso de alienação de qualquer uma das unidades sobrepostas, terão preferência, em igualdade de condições com terceiros, o proprietário da construção base e da laje, os quais serão notificados por escrito para que se manifestem em 30 dias (art. 1.510-D,

²⁹BRASIL. **Código Civil de 2002.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 01 out. 2018.

³⁰FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo Rezende de Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017.** Disponível em: <<http://civilistica.com/wp-content/uploads/2017/12/Fiuza-e-Couto-civilistica.com-a.6.n.2.2017.pdf>>. Acesso em: 01 out. 2017. p. 03.

³¹BRASIL. **Código Civil de 2002.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 01 out. 2018.

³²LÔBO, Paulo. **Direito civil: coisas.** 4. vol. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. [Livro digital]

³³FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo Rezende de Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017.** Disponível em: <<http://civilistica.com/wp-content/uploads/2017/12/Fiuza-e-Couto-civilistica.com-a.6.n.2.2017.pdf>>. Acesso em: 01 out. 2017. p. 08.

³⁴LÔBO, Paulo. **Direito civil: coisas.** 4. vol. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018. [Livro digital]

CC).³⁵

À vista disso, o direito real de laje é um avanço no âmbito da regulamentação das construções em grandes centros urbanos, haja vista que a edificação no subsolo ou no espaço aéreo da construção-base é rotineira e anterior a edição da Lei nº 13.465/2017.

4 O DIREITO REAL DE LAJE COMO MEIO DE EFETIVAÇÃO DO DIREITO FUNDAMENTAL A MORADIA DIGNA

Notório é que as negociações civis e comerciais envolvem, muitas vezes, a ocupação, o uso, o gozo e a fruição de imóveis, não raros, irregulares, os quais geravam efeitos que não eram passíveis de proteção, tendo em vista a ausência de resguardo. O direito real de laje foi introduzido na legislação pátria com o intuito de regularizar os imóveis urbanos e conseqüentemente trazer dignidade à moradia.³⁶

A positivação normativa do direito real de laje, viabiliza a regularização de centenas de edificações por todo o território nacional, garantindo aos envolvidos segurança jurídica e estabilidade, a fim de buscar a pacificação social e afirmar o direito à moradia digna.³⁷

Diz-se, então, que o direito real de laje cumpre com excelência seu principal objetivo, que é dar segurança a posse, pois estabelece a necessidade de que este imóvel seja registrado individualmente no cartório de registro de imóveis, recebendo, por consequência, matrícula própria. Isto é, embora não seja uma unidade imobiliária de propriedade autônoma, receberá identificação própria, relativizando os princípios do direito registral.³⁸

³⁵BRASIL. **Código Civil de 2002.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 01 out. 2018.

³⁶MATOSINHOS, Ana Paula; FARIA, Edimur Ferreira de. A efetividade do direito real de laje como instrumento de política pública para acesso a moradia digna. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade.** Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/323381707_A_EFETIVIDADE_DO_DIREITO_REAL_DE_LAJ_E_FRENTE_AO_DIREITO_HUMANO_DE_MORADIA>. Acesso em: 01 out. 2018. p. 67.

³⁷FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo Rezende de Campos Marinho. Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017. Disponível em: <<http://civilistica.com/wp-content/uploads/2017/12/Fiuza-e-Couto-civilistica.com-a.6.n.2.2017.pdf>>. Acesso em: 02 out. 2017. p. 22.

³⁸MATOSINHOS, Ana Paula; FARIA, Edimur Ferreira de. A efetividade do direito real de laje como instrumento de política pública para acesso a moradia digna. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade**

O hodierno instituto, incorporado pela Lei nº 13.465/2017, concede a vários indivíduos, que se encontram à margem da lei, a possibilidade de, por meio de escritura pública ou particular, registrar o seu direito, de forma autônoma, passando a exercer, plenamente, os direitos sobre seu imóvel.³⁹

No que concerne o direito registral, o termo matrícula compreende à certidão de nascimento do imóvel, que passa a ser visto como uma unidade individualizada, recebendo, inclusive, numeração diversa. Por esta razão, diferentemente do que ocorre com os direitos reais sobre coisa alheia, no qual verifica-se a averbação a matrícula de imóvel já existente, no direito real de laje há a abertura de matrícula própria.⁴⁰

A positivação do direito real de laje é um marco importante na sociedade brasileira, pois, grande parte da população que vive em centros urbanos maiores se utilizava da construção dos famosos “puxadinhos”, a fim de constituir residência própria. No entanto, não encontravam meios adequados para registrar o seu imóvel.

Como visto, tal instituto tem o condão de identificar moradias já existentes, e regulamentar as que venham a ser construídas, o que traz uma independência social e jurídica. Os direitos fundamentais de cidadania passam a ser incorporados no dia-a-dia das pessoas, como, por exemplo, endereço oficial, obtenção de créditos em lojas e bancos, recebimento pelo correio.⁴¹

O direito real de laje é um meio de efetivação do direito à moradia, visto que garante aos indivíduos a segurança da posse do imóvel, bem como os demais instrumentos caracterizadores de uma residência digna. Nestes termos, as políticas

e Alteridade. Disponível em: <
https://www.researchgate.net/publication/323381707_A_EFETIVIDADE_DO_DIREITO_REAL_DE_LAJE_FRENTE_AO_DIREITO_HUMANO_DE_MORADIA>. Acesso em: 02 out. 2018. p. 68.

³⁹FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo Rezende de Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017**. Disponível em: <<http://civilistica.com/wp-content/uploads/2017/12/Fiuza-e-Couto-civilistica.com-a.6.n.2.2017.pdf>>. Acesso em: 02 out. 2017. p. 23.

⁴⁰MATOSINHOS, Ana Paula; FARIA, Edimur Ferreira de. A efetividade do direito real de laje como instrumento de política pública para acesso a moradia digna. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade.** Disponível em: <
https://www.researchgate.net/publication/323381707_A_EFETIVIDADE_DO_DIREITO_REAL_DE_LAJE_FRENTE_AO_DIREITO_HUMANO_DE_MORADIA>. Acesso em: 02 out. 2018. p. 68.

⁴¹MATOSINHOS, Ana Paula; FARIA, Edimur Ferreira de. A efetividade do direito real de laje como instrumento de política pública para acesso a moradia digna. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade.** Disponível em: <
https://www.researchgate.net/publication/323381707_A_EFETIVIDADE_DO_DIREITO_REAL_DE_LAJE_FRENTE_AO_DIREITO_HUMANO_DE_MORADIA>. Acesso em: 02 out. 2018. p. 67-68.

públicas de desenvolvimento devem levar em consideração estes “novos” imóveis, realizando serviços públicos necessários.⁴²

Dado o exposto, pode-se afirmar que o direito real de laje foi inserido no ordenamento jurídico pátrio como um mecanismo de proteção ao direito fundamental à moradia, porquanto regulamenta vários imóveis que se encontram em situação irregulares e, igualmente, estabelece diretrizes para novas construções.

5 CONCLUSÃO

O desenvolvimento do presente artigo possibilitou a análise do direito real de laje como instrumento de efetivação do direito fundamental à moradia, trazendo questões atinentes a Lei nº 13.465/2017, bem como sobre direitos fundamentais, em especial sobre o direito fundamental à moradia.

O direito fundamental à moradia consiste em uma necessidade básica do ser humano, sendo requisito indispensável para uma vida plena. Trata-se de um direito social calcado no princípio da dignidade da pessoa humana, de modo que garante ao indivíduo o reconhecimento do seu endereço.

Neste íterim, o direito real de laje tem por escopo regularizar milhares de residências, posto que versa sobre as construções edificadas na laje ou no subsolo de uma unidade imobiliária já constituída. Conferindo ao seu titular a possibilidade de registro do imóvel.

À vista disso, o direito real de laje é um meio de efetivação do direito fundamental a moradia, uma vez que outorga ao seu possuidor todos os direitos inerentes a propriedade, e, por conseguinte, assegurar a dignidade da pessoa humana, vez que agracia um bem estar físico e psicológico.

⁴²MATOSINHOS, Ana Paula; FARIA, Edimur Ferreira de. A efetividade do direito real de laje como instrumento de política pública para acesso a moradia digna. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/323381707_A_EFETIVIDADE_DO_DIREITO_REAL_DE_LAJE_FRENTE_AO_DIREITO_HUMANO_DE_MORADIA>. Acesso em: 02 out. 2018. p. 69.

REFERÊNCIAS

BRANCO, Paulo Gustavo Gonet; MENDES, Gilmar Ferreira. **Curso de direito constitucional**. 12. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2017.

BRASIL. **Código Civil de 2002**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em: 01 out. 2018.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 30 set. 2018.

CAVALCANTE FILHO, João Trindade. **Teoria geral dos direitos fundamentais**.

Disponível em:

<http://www.stf.jus.br/repositorio/cms/portaltvjustica/portaltvjusticanoticia/anexo/joao_trindade__teoria_geral_dos_direitos_fundamentais.pdf>. Acesso em: 30 set. 2018.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Miniaurélio**: dicionário da língua portuguesa. 6. ed. ver. atual. Curitiba: Positivo, 2006.

FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo Rezende de Campos Marinho.

Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017. Disponível em: <<http://civilistica.com/wp-content/uploads/2017/12/Fiuza-e-Couto-civilistica.com-a.6.n.2.2017.pdf>>. Acesso em: 01 out. 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: coisas. 5. vol. 13. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

LENZA, Pedro. **Direito constitucional esquematizado**. 21. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

LÔBO, Paulo. **Direito civil**: coisas. 4. vol. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

MATOSINHOS, Ana Paula; FARIA, Edimur Ferreira de. A efetividade do direito real de laje como instrumento de política pública para acesso a moradia digna. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**. Disponível em: <

https://www.researchgate.net/publication/323381707_A_EFETIVIDADE_DO_DIREITO_REAL_DE_LAJE_FRENTE_AO_DIREITO_HUMANO_DE_MORADIA>. Acesso em: 01 out. 2018.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da lei nº 13.465, de 2017**: nova Lei, nova hermenêutica. Brasília: Núcleo de Estudos e

Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto para Discussão nº 238). Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em: 01 out. 2018.

RIBEIRO, Mariana Dias. **O direito a moradia**. In: MELLO, Cleyson de Moraes; MOREIRA, Thiago. Direitos fundamentais e dignidade da pessoa humana. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2015.

SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos direitos fundamentais**: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional. 12. ed. rev. atual e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2015.

SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 28. ed. rev. atualizada até a Emenda Constitucional nº 53, de 19.12.2006. São Paulo: Malheiros Editores, 2007.