

FACULDADE DE DIREITO DE VITÓRIA
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

GUILHERME GAGNO FALQUETO

**DIREITO DE LAJE: ATUALIZAÇÃO LEGISLATIVA EM PROL
DA PROMOÇÃO E GARANTIA DO DIREITO À MORADIA**

VITÓRIA
2017

DIREITO DE LAJE: ATUALIZAÇÃO LEGISLATIVA EM PROL DA PROMOÇÃO E GARANTIA DO DIREITO À MORADIA

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao curso de Graduação em Direito da Faculdade de Direito de Vitória – FDV, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito, realizado sob a orientação da Profa. Renata Helena Paganoto Moura.

VITÓRIA

2017

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	03
2 DO DIREITO À MORADIA E SUA ABORDAGEM COMO UM DIREITO HUMANO	08
2.1 INTRODUÇÃO	08
2.2 O SURGIMENTO DO DIREITO À MORADIA	08
2.3 OS PRESSUPOSTOS DO DIREITO À MORADIA	11
2.4 A RECEPÇÃO DO DIREITO À MORADIA PELO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO	13
2.5 O PAPEL DO ESTADO NA PROMOÇÃO E GARANTIA DO DIREITO À MORADIA	15
3 O DIREITO REAL DE LAJE	17
3.1 INTRODUÇÃO AO DIREITO REAL DE LAJE	17
3.2 REQUISITOS PARA O SURGIMENTO DO DIREITO REAL DE LAJE	19
3.3 FORMAS DE CONSTITUIÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE	21
3.4 NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO REAL DE LAJE	23
3.5 DISPOSIÇÃO E ALIENAÇÃO NO DIREITO REAL DE LAJE	24
3.6 PRINCIPAIS DIFERENÇAS ENTRE O DIREITO REAL DE LAJE E O DIREITO DE SUPERFÍCIE	25
3.7 PRINCIPAIS DIFERENÇAS ENTRE O DIREITO REAL DE LAJE E OS CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS	28
3.8 DIREITO REAL DE LAJE NÃO É ACESSÃO	28
4 CONCLUSÃO	30
REFERÊNCIAS	32

1 INTRODUÇÃO

A partir de movimentos sociais e históricos em tempos não tão longínquos, como por exemplo a Revolução Industrial, iniciada na Inglaterra nos fins do Século XVIII e no Século XIX, a vida do homem passou a sofrer transformações cada vez mais constantes e aceleradas, principalmente no que diz respeito às formas de morar e trabalhar.

Impactada pela crescente criação de indústrias e geração de empregos nos centros urbanos, a população se viu cada vez mais seduzida a abandonar a vida no campo, baseada quase que exclusivamente na produção agrícola, para tentar adquirir uma viver melhor trabalhando nas indústrias recém-criadas.

Aliada à esta migração do campesinato, a alteração radical nas formas de produção e consumo fez com que cada vez mais fosse criado um padrão para os centros urbanos europeus (e posteriormente do mundo), que viam crescer acentuadamente a sua densidade populacional.

Dessa forma e, percentualmente falando, foi possível observar alteração sensível da quantidade de pessoas que deixaram de viver nos campos para passarem a viver nestes centros urbanos em franco crescimento.

Todavia, como pôde ser observado, nem sempre a ocupação dessas novas cidades industriais ocorreu de forma planejada e organizada, gerando, por consequência, problemas habitacionais diversos, comuns em cidades em todo o mundo que se desenvolviam de forma similar e contemporaneamente.

No Brasil não foi diferente. Apesar de apenas podermos observar a forte migração da população do campo para a cidade (dando início ao conhecido movimento chamado de êxodo rural) e partir de meados do século XIX e com maior força no século XX. Esta que, por sua vez, foi motivada principalmente em busca de empregos nas recém-fundadas indústrias brasileiras e também parcialmente por conta de políticas

econômicas nacionais que acabaram por favorecer os latifúndios e a própria mecanização da produção rural, gerando, dessa forma, desemprego no campo.

Como forma de ilustrar a ocorrência deste movimento migratório no território brasileiro, de acordo com dados do IBGE¹, na década de 60 a população urbana era em média 32 milhões de pessoas, contra uma média de 39 milhões vivendo nas zonas rurais. Já nos resultados obtidos a partir do censo demográfico de 2010, a população urbana já estava em uma média de 161 milhões de pessoas, contra apenas 30 milhões vivendo nas zonas rurais.

Dado isso, tornou-se padrão uma realidade em muitos dos municípios brasileiros, que demonstra um pouco da nossa realidade social: a precariedade na moradia. Não só atrelada à um critério numérico de imóveis, mas também pela insegurança da posse, que reflete como um todo nas construções.

Entretanto, não se pode dizer que os movimentos migratórios dentro do território brasileiro se deram de forma uniforme. Inicialmente o Sudeste foi a região que historicamente recebeu maior número de migrantes. Não por acaso, também é a que conta com maior número de favelas, de acordo com os dados disponibilizados pelo IBGE no Censo Demográfico de 2010.

Com a população urbana cada vez maior, bem como o já citado crescimento desordenado desses centros urbanos, diversos problemas habitacionais e de moradia, já conhecidos ao redor do mundo, foram surgindo também nas cidades brasileiras.

A ausência de um plano urbanístico adequado, bem como o crescente aumento dos imóveis e custos de vida nos centros urbanos acabou por gerar um movimento compulsório das classes mais baixas da população dos centros da cidade em sentido às periferias. Conforme explica Maricato (2001. p. 17) “a população excluída deste processo era expulsa para os morros e franjas da cidade”, fato este responsável por marcar o início do processo de favelização de muitas cidades brasileiras.

¹ IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

A partir de dados disponibilizados pelo IBGE, do ano de 2010, 49,8% das favelas brasileiras estão localizadas na região Sudeste, seguida por 28,7% na região Nordeste, 14,4% na região Norte, 5,3% na região Sul e 1,8% na região Centro-Oeste.

Ainda de acordo com o IBGE, isso seria o suficiente para corresponder a 5,6% dos domicílios particulares ocupados em todo o território nacional, totalizando mais de 3 milhões de domicílios, que abrigam praticamente 11,5 milhões de pessoas, correspondente a 6% do total da população brasileira do referido ano.

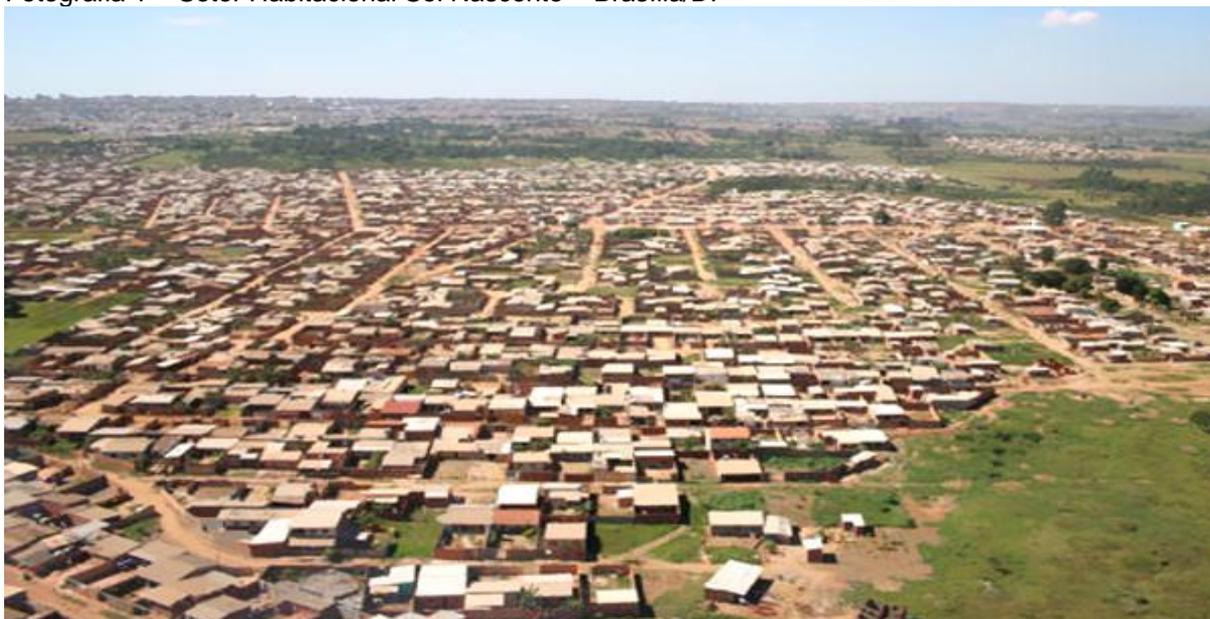
Estatisticamente falando, Osório (2004, p.25) informou, ao tempo de sua publicação, que se estimava que em cidades como Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Fortaleza a média da população vivendo em favelas variava entre 20% e 22% da população.

Se formos analisar que todas as cidades fazem parte do rol de maiores e mais avançados centros urbanos brasileiros e que suas populações totais são de milhões de pessoas, muito preocupante é que um número tão grande de pessoas esteja vivendo em condições tão precárias.

Como pode ser observado, em regiões onde houve um melhor planejamento urbano, como por exemplo a Centro-oeste, a concentração desses domicílios em situação precária é bem menor.

Exceção é a cidade de Brasília que, apesar de ter sido planejada desde o início de sua construção, hoje abriga uma das maiores favelas da América Latina. Parte disso se deve ao fato da ausência de política pública e de moradia adequadas para a recepção e manutenção da moradia de muitos dos trabalhadores que se deslocaram até a região com o intuito de conseguirem empregos na construção do conhecido plano piloto.

Fotografia 1 – Setor Habitacional Sol Nascente – Brasília/DF



Autor: desconhecido. Fonte: <http://www.diariodeceilandia.com.br/2017/08/codhab-ira-entregar-15-lotes-na-avenida.html>

Dentre todos estes problemas urbanísticos e de moradia se destacam, para os fins do presente trabalho, os milhões de imóveis em situação cadastral irregular, com conflitos acerca de sua propriedade e sem qualquer forma de segurança jurídica em relação aos mesmos.

Um grande exemplo desse fenômeno é a onipresença dos imóveis conhecidos como “puxadinhos” nos centros urbanos brasileiros, com diferentes pavimentos, coexistindo diferentes proprietários em situação de fato, comumente em situação irregular.

Isto posto, cumprirá destacar no presente trabalho o referido problema dos “puxadinhos” e como o Ordenamento Jurídico brasileiro tem se movimentado em relação ao tema, bem como diferentes propostas para adequação da situação urbanística neste conflito.

Para isso abordar-se-á, principalmente, a recente criação do instituto jurídico chamado “Direito Real de Laje” e como ele contribui para a regularização de propriedades imobiliárias, principalmente nas regiões de periferia, onde coexistem em maior número as construções sobrepostas conhecidas como “puxadinhos”.

Além disso, abordar-se-á como tal iniciativa possui em seu bojo possibilitar maior segurança jurídica destas propriedades, bem como consolidar um acesso mais democrático ao direito à moradia adequada.

2 DO DIREITO À MORADIA E SUA ABORDAGEM COMO UM DIREITO HUMANO

2.1 INTRODUÇÃO

Os direitos humanos são inerentes a todos os seres humanos e possuem em seu bojo elevado caráter moral e preocupação em assegurar cada vez melhores condições de vidas para todos.

Possivelmente um dos maiores marcos destes direitos tenha sido o surgimento da Organização das Nações Unidas (ONU), em 1945, seguida pela proclamação da Declaração Universal dos Direitos Humanos, em 1948, como forma de resposta mundial às atrocidades ocorridas durante a recém-findada Segunda Guerra Mundial. Surgiu, então, uma necessidade de resposta e valorização do ser humano nesta nova ordem mundial que acabara de surgir.

Os direitos humanos podem ser definidos normas básicas que definem diretrizes fundamentais para a vida em sociedade e existem independentemente das normas jurídicas, apesar de serem observadas cada dia mais no cotidiano, principalmente a partir do movimento intitulado neoconstitucionalismo, tornando tais direitos positivados nas diversas cartas constitucionais promulgadas pelos países ao redor do mundo.

Neste interim, abordar-se-á no presente capítulo a forma como o Direito à Moradia e os direitos humanos dialogam, fazendo, o primeiro, parte do segundo, bem como a importância de promover e garantir o Direito à Moradia para assegurar também outras formas de direitos a ele relacionadas.

2.2 O SURGIMENTO DO DIREITO À MORADIA

O direito à moradia, também conhecido como direito à moradia adequada, é um direito humano universal, ou seja, aplicável em todas as partes do mundo e surgiu, na forma como conhecemos hoje, com a já citada Declaração Universal dos Direitos Humanos, no ano de 1948.

Previsto em seu art. 25, a preocupação em assegurar de forma eficiente tal direito está intimamente ligada à proteção e garantia de um mínimo existencial à qualidade de vida para todos os cidadãos, sem exceção

Art. 25

§1. Toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle. [g.N.]

Após este marco inicial, tornou-se cada vez mais comum tanto no ambiente dos tratados internacionais quanto nos mais diversos movimentos constitucionais domésticos a imposição, ao Estado, da promoção e garantia do referido direito.

Somente na Organização das Nações Unidas (ONU), já existem mais de 12 textos diferentes que reconhecem explicitamente tal direito.

Outro bom exemplo em âmbito internacional, e o qual o Brasil é signatário desde meados de 1992, é o Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, datado do ano 1966 e que prevê em seu art. 11 que

Art. 11

§1. Os Estados Partes do presente Pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como a uma melhoria contínua de suas condições de vida. Os Estados Partes tomarão medidas apropriadas para assegurar a consecução desse direito, reconhecendo, nesse sentido, a importância essencial da cooperação internacional fundada no livre consentimento.

§2. Os Estados Partes do presente Pacto, reconhecendo o direito fundamental de toda pessoa de estar protegida contra a fome, adotarão, individualmente e mediante cooperação internacional, as medidas, inclusive programas concretos, que se façam necessárias para:

- a) Melhorar os métodos de produção, conservação e distribuição de gêneros alimentícios pela plena utilização dos conhecimentos técnicos e científicos, pela difusão de princípios de educação nutricional e pelo aperfeiçoamento ou reforma dos regimes agrários, de maneira que se assegurem a exploração e a utilização mais eficazes dos recursos naturais;
- b) Assegurar uma repartição eqüitativa dos recursos alimentícios mundiais em relação às necessidades, levando-se em conta os problemas tanto dos países importadores quanto dos exportadores de gêneros alimentícios. [g.N.]

A partir de tais enunciados e compreensões primárias, se pode observar que a preocupação com o direito à moradia ultrapassa a simples concepção de ter um teto, atingindo também questões como a possibilidade do ser humano viver em algum lugar de sua escolha com segurança, paz e dignidade.

Dessa forma, conclui-se que o direito à moradia está intimamente vinculado com todos os outros direitos fundamentais, na medida que exerce importante papel para a consecução, principalmente no âmbito privado, de todos os outros direitos os quais os seres humanos fazem jus, sejam eles de liberdade, propriedade, políticos, ou quaisquer outros.

Por fim, cabe relevância aos ensinamentos de Fernandes e Alfonsin (2014) no sentido de que é conferido ao direito de moradia a característica de papel duplo pois, ao tempo que assegura diversos direitos humanos básicos a quem faz morada, também possibilita o livre exercício de diversos outros direitos básicos neste âmbito particular, de privacidade.

A partir deste referido papel duplo, algumas premissas podem ser extraídas também quanto ao papel a ser desempenhado pelo Estado na promoção e garantia do referido direito.

Inicialmente, insta frisar as ações positivas a serem desempenhadas pelo Estado, de que acordo com Fernandes e Alfonsin (2014) devem ser no sentido de que este é responsável por garantir a existência com dignidade a todos os seus cidadãos, bem como ter como uma de suas prioridades a redução das existentes desigualdades

fáticas. Além disso, deve o Estado assegurar os mais diversos direitos fundamentais, inclusive a partir da própria segurança que deve ter o direito à moradia adequada.

Ademais, cabe ao Estado (e também a terceiros) um papel negativo em relação ao direito à moradia. Tal papel deve ser desempenhado pela não interferência na posse e na vida privada dos cidadãos, seja ela dada de forma ilegal, arbitrária ou qualquer outra possibilidade que seja avessa aos preceitos constitucionais e internacionais de direitos humanos.

2.3 OS PRESSUPOSTOS DO DIREITO À MORADIA

Apesar de sua importância, inevitável é que algumas pessoas, principalmente leigos no assunto, possam entender o Direito à Moradia como simples “Direito ao Abrigo”, limitando-o à quatro paredes e um teto, algo que não passa de uma visão reducionista do termo, como já fora abordado anteriormente.

Além da reivindicação de um local para se viver, o direito à moradia estabelece e é estabelecido por características de diferentes naturezas, as quais definem o seu conteúdo e exercem forte influência sobre o mesmo.

Ademais, a garantia de um apropriado local para moradia é condição necessária para atingir o chamado mínimo existencial, que pode ser entendido como o mínimo necessário para a criação de um adequado padrão de vida a todos os seres humanos.

Sobre as características de diferentes naturezas referentes ao direito à moradia e, de forma consoante ao proposto por Camila Buzinaro Santos (2013), é possível extrair algumas delas.

Como características físicas do direito à moradia se pode compreender como aquelas imaginadas a priori, sob o ponto de vista reducionista do termo. Tais características compreendem a necessidade de que, para que haja uma moradia adequada, é

necessário que ela forneça proteção e abrigo contra as intempéries e eventuais ações da natureza.

Sob uma ideia de característica psicológica, seria compreendida por meio da criação e um espaço pessoal e de intimidade daquele que faz morada, utilizando-se, assim, a sua moradia como um ambiente de privacidade.

Uma característica social, neste sentido, compreende o fornecimento de espaço adequado para o desenvolvimento do núcleo familiar, um dos basilares da sociedade contemporânea, bem como de outras relações sociais.

Ademais, existe ainda característica econômica, que engloba a possibilidade de fazer daquele espaço físico uma oportunidade de surgimento de pequenos negócios e/ou desenvolvimento de alguma atividade de produção comercial.

Neste pensamento, definiu a ONU, em Comentário Geral de nº 4 do Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais que a expressão “direito humano à moradia adequada” pode extrair um conteúdo fático-jurídico mais realista e completo do referido direito.

Dessa forma, são abarcados pelo conceito “direito humano à moradia adequada” diversas propostas, como observa-se

Comentário número 4º

- i. Segurança legal da posse
- ii. Disponibilidade de serviços materiais e infraestrutura;
- iii. Custo acessível;
- iv. Habitabilidade;
- v. Acessibilidade;
- vi. Localização;
- vii. Adequação cultural.

Com isso, extrai-se que o objetivo do Direito à Moradia Adequada tem como missão reduzir as disparidades sociais existentes nos dias de hoje, por meio da promoção de garantia não só de um local para que o cidadão possa viver, mas um local adequado,

que promova um incremento em sua qualidade de vida e que possua segurança jurídica e oponibilidade contra o Estado e terceiros.

2.4 A RECEPÇÃO DO DIREITO À MORADIA PELO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Com o objetivo de reduzir um já sabido quadro de problemas na moradia, a Constituição Federal de 1988 destinou um capítulo à Política Urbana, destacando a regularização fundiária. Para tal, utilizou de conceitos como a função social da propriedade para definir as diretrizes da política nacional de habitação social.

Sobre o referido conceito, ensina Saule Junior (2004, p. 214) que

[...] o princípio da função social da propriedade, como garantia de que o direito da propriedade urbana tenha uma destinação social, deve justamente ser o parâmetro para identificar que funções a propriedade deve ter para que atenda às necessidades sociais existentes nas cidades. Função esta que deve condicionar a necessidade e o interesse da pessoa proprietária, com as demandas, necessidades e interesses sociais da coletividade.

Dessa forma, já se observa uma relativização do termo da propriedade privada, antes extremamente protegida. A partir do desenvolvimento da sociedade, foi possível notar que é importante também que a propriedade cumpra as suas funções com o objetivo de trabalhar também em prol do bem de toda uma coletividade.

Todavia, somente na virada do milênio, mais especificamente por meio da Emenda Constitucional 26/2000, que o direito à moradia foi incluído no instrumento Constitucional, que passou a ficar localizado em seu Capítulo II, “Dos Direitos Sociais”, como se observa

Art. 6º 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.

Além disso, estabelece em seus arts. 5º e 170, respectivamente, que

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a **invulnerabilidade do direito** à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à **propriedade**, nos termos seguintes [...] (g.N.)

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

I - soberania nacional;

II - **propriedade privada**; (g.N.)

Sobre a propriedade, importante também é ensinamento de Carlos Roberto Gonçalves (2006, p. 206) que ressalta que

[...] o conceito de propriedade, embora não *aberto*, há de ser necessariamente dinâmico. Deve-se reconhecer, nesse passo, que a garantia constitucional da propriedade está submetida a um imenso processo de relativização, sendo interpretada, fundamentalmente, de acordo com parâmetros fixados pela legislação ordinária.

Novamente, remonta-se à ideia de que a propriedade está sujeita ao cumprimento de sua função social, bem como terá seu conteúdo moldado de acordo com os anseios sociais no tempo em que se encontra, ou seja, assim como muitos outros, o conceito de propriedade jamais poderá permanecer imutável quando a sociedade também não é.

Mister ressaltar, ainda, o art. 182 da carta constitucional, que inaugura o capítulo “Da Política Urbana”, no qual entende-se que o constituinte busca uma visão mais sensível acerca das desigualdades urbanísticas geradas até então, quando os interesses referentes ao patrimônio se encontravam mais protegidos em detrimento dos sociais, conforme se observa

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

[...]

Sabidamente, tal Constituição é a que mais estabelece promessas de toda a história constitucional brasileira, trazendo em seu corpo diversas normas referentes à princípios e direitos fundamentais, que devem ser seguidos e estão em um patamar máximo de observância do ordenamento jurídico brasileiro.

Além disso, o Brasil é signatário de tratados internacionais que versam sob o assunto, restando compelido a adotar medidas que se adequem cada vez mais às propostas e aplicadas em âmbito internacional.

Todavia, a adoção de tais medidas é mitigada e condicionada aos mais diferentes fatores que diferem entre os países signatários, como a recepção constitucional, o tamanho da população, a renda, situação econômica em geral, distribuição populacional, entre outros.

Sobre tais tratados, os quais alguns exemplos já foram abordados em tópico anterior (2.2 - O Surgimento do Direito à Moradia), importante papel eles realizam para estabelecimento do conteúdo normativo do Direito à Moradia na legislação pátria, tornando o Estado responsável tanto por realizar as ações quanto as abstenções devidas na promoção e garantia do Direito à Moradia.

2.5 O PAPEL DO ESTADO NA PROMOÇÃO E GARANTIA DO DIREITO À MORADIA

Defendendo a proteção tanto dos direitos quanto das liberdades inerentes ao Direito à Moradia, a Relatoria Especial da ONU no tema Moradia Adequada, em parceria com um grupo de especialistas, estabeleceu algumas ações cabíveis básicas ao Estado para nortear a abordagem na temática da melhor forma, com fins de reduzir o tempo necessário para equilibrar as desigualdades fáticas.

Dentre as ações abordadas, restaram definidas as seguintes ações as principais a serem executadas, pelo Estado:

- Promover a segurança da posse;
- Prevenir a discriminação no acesso à moradia;

- Proibir os despejos ilegais e massivos;
- Eliminar a falta de moradia;
- Promover processos participativos para indivíduos e famílias que necessitem de habitação.

Tais atitudes visam garantir e facilitar o acesso à moradia, que deve se dar de forma mais democrática e a custos menores, bem como garantir a manutenção da posse sem quaisquer ilegalidades e/ou arbitrariedades que possam lhe fazer oposição.

Com isso, influi-se que importante é o papel exercido pelo Estado no sentido positivo, de realizar ações com finalidade de contribuir não só para o desenvolvimento do Direito à Moradia propriamente dito, mas também de todos os outros direitos fundamentais os quais lhe estão relacionados.

Além disso, o Estado pode também exercer forte influência de forma indireta, ao fornecer favorável ambiente econômico, capaz de incentivar e promover a criação e bom funcionamento das mais diversas iniciativas privadas, como por exemplo no desenvolvimento de um mercado imobiliário mais competitivo e transparente, importante vetor na democratização ao acesso à moradia.

Por fim, além do exercício do controle preventivo e promocional dos direitos fundamentais, é necessário que sejam postos ao cidadão possibilidades de controle repressivo como forma de assegurar a posse tranquila de sua moradia. Como um dos vários exemplos, tem-se a ação judicial de reintegração de posse.

3 O DIREITO REAL DE LAJE

3.1 INTRODUÇÃO AO DIREITO REAL DE LAJE

O Direito de Laje, como fora instituído oficialmente no rol de direitos reais do CC/02 (art. 1510-a), surgiu inicialmente sob forma de medida provisória, de nº 759/2016 e fora posteriormente positivado por via legislativa no dia 12 de julho de 2017, sob o nº de 13.465/2017.

Com o objetivo de fomentar a regularização fundiária, bem como outros problemas urbanísticos comuns, a exposição dos motivos para a criação do referido direito foi fundamentada, dentre outros, no argumento de “reforço ao propósito de adequação do Direito à realidade brasileira, marcada pela profusão de edificações sobrepostas²”.

Fotografia 2 – O “puxadinho”: realidade brasileira muito comum em centros urbanos



Autor: desconhecido. Fonte: <http://www.lfg.com.br/conteudos/artigos/geral/direito-real-de-laje-a-medida-provisoria-sobre-o-puxadinho>

Alinhado a estes preceitos, importantes autores, como por exemplo Pablo Stolze (2017), destacam a importância de que o Direito se mantenha alinhado com aquela realidade social que justifica a sua própria existência. Novamente é possível observar

² Nº 113. Disponível em:

<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2016/medidaprovisoria-759-22-dezembro-2016-784124-exposicaodemotivos-151740-pe.html>

a preocupação da Doutrina com que o Direito se mantenha em harmonia com os anseios sociais.

Com isso, o Direito Real de Laje surge como nova forma de resolução de antigos e contemporâneos problemas relativo à regularização da propriedade, principalmente no viés urbano.

Dessa forma e, dentre os seus fundamentos, provavelmente o mais importante é a busca pela regularização das áreas urbanas brasileiras, que vinham sendo ocupadas de forma irregular há muito tempo.

Esta necessidade social pode ser vista, principalmente, após o já citado período de grande mudança da sociedade brasileira para áreas urbanas, nas quais tornou-se mais e mais comum a cada dia a sobreposição de moradias, fenômeno este que pareceu invisível aos olhos do legislador até anos recentes.

Quanto à aplicabilidade prática do Direito Real de Laje, talvez um dos melhores e mais populares exemplo seja o do(a) filho(a) que constitui matrimônio e decide construir casa própria acima da casa de seus pais e surgindo, então, eventuais implicações jurídicas referentes a este imóvel, desde o gozo até a possibilidade de alienação.

Partindo para uma classificação jurídica do que seria o Direito Real de Laje, há certa confusão. Há quem diga que seria, na verdade, direito real sobre coisa alheia ou direito real sobre coisa própria. Loureiro (2017) pontua que o Direito Real de Laje está mais aproximado de um direito real sobre coisa própria, pois possui em seu conteúdo um animus equiparável ao domínio e a sua primeira manifestação pode ser extraída a partir de uma cessão de uso, gratuita ou não, da superfície de um imóvel-base. Além disso, os direitos reais de gozo e fruição são temporários, algo que não está presente no Direito Real de Laje.

Todavia, já cumpre destacar neste momento que, na verdade, há diferenças entre o Direito Real de Laje e a costumeira cessão de uso, pois neste caso em específico haverá o surgimento de uma titularidade sobre um Direito referente a Laje cedida, e

que as unidades construídas resultantes, apesar de estarem em uma mesma área, constituem unidades autônomas.

Apesar do legislador ter adotado nome atécnico, principalmente por conta da popularidade garantida à expressão, observar-se-á adiante que o Direito Real de Laje versa, na verdade, não somente à popular área da “laje” presente nas edificações, mas do direito real de superfície em graus sucessivos, sendo aplicável tanto para edificações acima quanto abaixo (subterrâneas).

3.2 REQUISITOS PARA O SURGIMENTO DO DIREITO REAL DE LAJE

Para que surja o Direito Real de Laje, é necessário que sejam preenchidos dois requisitos basilares, quais sejam:

- Coexistência de unidades autônomas distintas, sobrepostas e em uma mesma área, sem que haja a caracterização de condomínio edilício;
- Acesso autônomo e individualizado para cada uma das unidades, sem que exista qualquer divisibilidade em fração ideal de áreas comuns (solo e às unidades ali previamente existentes).

Fotografia 3 – Ilustração do Direito Real de Laje



Autor: desconhecido. Fonte: <http://i.imgur.com/DMUV3.jpg>

Como tentativa de ilustrar, deve ser observada a imagem acima: são duas construções distintas, sobrepostas em uma mesma área. Além disso, supondo que a área em primeiro plano na imagem seja uma calçada, bem como os números 01 e 02 indicando, respectivamente, o acesso independente de cada uma das unidades, haveria a possibilidade de instituição do Direito Real de Laje.

Com isso, a unidade abaixo é a construção-base e, a unidade acima, a área sobre a qual fora instituído o Direito Real de Laje.

Fazem importantes, também, os requisitos de observância às normas administrativas referentes às construções, bem como a própria existência de irregularidade formal destas duas ou mais construções sobrepostas.

Com isto, extrai-se que, por consequência, devem ser abertos números de matrícula individualizados para cada unidade imobiliária, que deverão, além disso, possuir isolamento funcional, acesso independente (como por exemplo uma escada que ligue diretamente à calçada) e individualização também pelos respectivos encargos e tributos.

Sobre a relação entre as unidades autônomas e a construção-base (aquela previamente existente), evidencia-se relativa independência no que diz respeito às construções subterrâneas, principalmente por conta de critérios físicos, haja vista que estas não dependem da existência física daquelas.

Já no que diz respeito às unidades acima, ou seja, o Direito de Laje “aéreo”, seu surgimento e existência são condicionados à manutenção efetiva da construção-base que, caso entre em ruínas, deverá ser reconstruída no prazo máximo de 05 anos, sob pena de extinção do Direito Real de Laje, como se observa no art. 1.510-E do CC/02

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

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo;

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

Cabe ressaltar que, apesar desta condição, a natureza do Direito Real de Laje permanece sendo a de direito real sobre coisa própria, haja vista que a dependência arquitetônica não é fato predominante para a conceituação jurídica do instituto em voga.

3.3 FORMAS DE CONSTITUIÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE

Apesar de não ser tratada de forma direta no art. 1510-a do CC/02, entende-se por seguir a linha de raciocínio de outras teorias civilistas de aquisição da propriedade. Neste aspecto, aproveita-se da oportunidade para dizer que as formas a seguir descritas estão em consonância com a pequena parte da doutrina que já produziu conteúdo referente ao Direito Real de Laje, não refletindo, necessariamente, na futura aplicação de Juízes e Tribunais atuantes no Direito Brasileiro.

Neste aspecto, novamente excelentes ensinamentos podem ser extraídos de artigo de autoria do Des. Francisco Eduardo Loureiro (2017), do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no qual são abordadas basicamente 04 (quatro) modalidades de aquisição do Direito Real de Laje: celebração de negócio jurídico *inter vivos*; *causa mortis*; usucapião e mediante sentença judicial.

A primeira delas e, possivelmente, a mais comum, é a celebração de negócio jurídico *inter vivos*, a ser levada ao competente Cartório de Registro de Imóveis. Com isto, se torna possível a alienação da área acima ou abaixo, de forma onerosa ou não, desde que a construção-base esteja com sua situação cadastral regular. Loureiro (2017) destaca que é crucial que haja o respectivo registro para que surja o Direito Real de Laje pois, antes dele, haverá apenas o contrato entre as partes, sem diferenciação das matrículas, requisito importante para configuração do Direito Real de Laje.

Um exemplo comum da aquisição *inter vivos* seria a doação, de pai para filho, da área acima de sua casa já previamente construída, para que o filho possa construir a sua moradia.

Neste aspecto, ressalta Pereira (2014) que é “caso a doação seja feita, ela deve respeitar o regime de bens do casamento ou da união estável e todos os herdeiros deverão ser beneficiados na mesma proporção, para que ela não seja invalidada posteriormente.”

Outrossim, ressalta Loureiro (2017) que deve haver averbação também na matrícula da construção-base, para que, principalmente, seja levado ao conhecimento de terceiros e outros possíveis interessados de que os direitos concernentes a este imóvel não se expandem sobre a área posteriormente construída, acima ou abaixo.

Vale apontar, ainda, que na nova matrícula aberta, referente ao Direito Real de Laje, as eventuais menções quanto ao lote no qual se insere a nova construção somente são possibilitadas para fim de localização, jamais propriedade.

A segunda forma de aquisição do Direito Real de Laje pode ser por via de testamento, ou seja, causa mortis, na qual é possível que o testador atribua propriedades diferentes às construções sobrepostas anteriormente e de propriedade única. Com isso, deverá ser realizado o registro para que seja regulado e estabelecido o Direito Real de Laje.

Uma terceira possibilidade de aquisição, entendem autores como o Des. Francisco Eduardo Loureiro, seria a da usucapião em suas diversas modalidades e seguindo os requisitos próprios já presentes no Código Civil de 2002, nos arts. 1.238 e seguintes.

Tal entendimento deriva de uma expansão da usucapião não só à propriedade, mas também a outros direitos reais, como o próprio Direito Real de Laje. Dessa, um titular de posse prolongada e qualificada sobre a construção acima ou abaixo de construção-base alheia, preenchidos os demais requisitos para surgimento do Direito Real de Laje, estaria apto a requerer a usucapião da unidade autônoma que ocupa.

Por fim, resta afirmar que a aquisição poderá ocorrer, também, mediante sentença judicial, principalmente visando aquelas concernentes ao Direito de Família.

Tal forma de aquisição poderá ser observada, como exemplo, em ações judiciais de partilha em divórcio, nas quais impossibilitada a divisão do imóvel por vias comuns, determine o juiz a partilha do mesmo, prosseguida da respectiva construção de acesso independente para cada parte.

Como fora dito anteriormente, tais preceitos seguem caminhos já conhecidos do Direito Civil e parecem perfeitamente aplicáveis aos casos fáticos do Direito Real de Laje, haja vista não irem de encontro com quaisquer dos seus preceitos, bem como por expandirem as possibilidades do novo instituto e colaborar para a realização de seus objetivos.

3.4 NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO REAL DE LAJE

Inicialmente, conforme os ensinamentos de Loureiro (2017) podemos concluir que constitui o Direito Real de Laje instituto *sui generis*, haja vista possuir requisitos e efeitos próprios e que, apesar de guardarem semelhanças com outros institutos, não deve ser confundido com o Direito de Superfície, previsto no art. 1.369 do CC/02, tampouco com toda a amplitude natural da propriedade plena, do art. 1.228 do CC/02.

Isso porque, em contraposição à antiga visão civilista do termo “proprietário”, a figura presente aqui é a do titular de um direito, qual seja, o próprio Direito Real de Laje e possuindo, portanto, amplas faculdades.

Além disso, ao analisar a construção do CC/02 em tratar dos direitos reais, bem como a própria redação da lei 13.465/17, a conclusão mais provável a se chegar acerca da natureza do Direito de Laje é que se aproxima de um direito real sobre coisa própria, a ser observado numa perspectiva tridimensional tanto para cima quanto para baixo (a partir do ponto de vista físico), na qual a análise parte de uma construção-base previamente existente.

Com isso, resta ao proprietário da construção-base o uso, gozo e a disponibilidade inerentes à propriedade, possibilitando até mesmo a individualização dos imóveis ocupantes deste espaço tridimensional em diferentes matrículas no cartório competente, o que permite até mesmo transações onerosas individualizadas para cada imóvel daquela cadeia.

Ao titular do Direito Real de Laje, o uso, gozo e a disponibilidade não são suficientes a ponto de caracterizar a propriedade plena, havendo limitações como a necessidade e anuência do proprietário original para alienar sucessivamente a sua laje, no mesmo espaço tridimensional.

Dito isso, é possível que o leitor remonte à estrutura dos condomínios edilícios, nos quais as unidades, popularmente chamadas de “apartamentos”, possuem matrícula própria e proprietários distintos.

Entretanto, serão tratadas adiante as principais diferenças entre o instituto do Direito Real de Laje e os outros institutos que possam com ele ter similaridades.

3.5 DISPOSIÇÃO E ALIENAÇÃO NO DIREITO REAL DE LAJE

Conforme fora abordado anteriormente, é possibilitado à parte concedente dispor, de forma onerosa ou não, da área acima ou abaixo da área de sua construção para que seja constituído Direito Real de Laje sobre (ou sob) esta área, a ser formalizado posteriormente pelo registro em Cartório competente e preenchimento dos requisitos também anteriormente abordados.

Além disso e, a partir de leitura cautelosa do próprio art. 1.510-a, não aparentam existir impedimentos quanto ao fato do titular do Direito Real de Laje ceder a superfície de sua construção com a finalidade de instituição de sucessivo Direito Real de Laje, respeitadas a autorização expressa do(s) titular(es) da construção-base.

Além disso, ficam possibilitados os Estados, o Distrito Federal, bem como os municípios, a estabelecerem limites ao Direito Real de Laje, conforme o §5º do próprio art. 1510-a, que diz que

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.

§ 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.

É importante ressaltar, ainda, de acordo com a própria lei 13.465/17, que o adquirente poderá realizar obras de elevação em sua própria unidade e/ou telhado de forma livre, respeitadas todas as condições previamente pontuadas.

Neste segundo caso, ressalta-se, ainda, por uma análise lógica, ser de responsabilidade solidária aos titulares a cautela e manutenção para com as partes que servem a todo o edifício, lembrando sempre que não existe, aqui, a separação de quaisquer áreas por fração ideal.

3.6 PRINCIPAIS DIFERENÇAS ENTRE O DIREITO REAL DE LAJE E O DIREITO DE SUPERFÍCIE

Alguns autores, como por exemplo Roberto Paulino de Albuquerque Júnior (2017) defendem que, na verdade, o Direito Real de Laje não se trata de um novo direito e que, de fato, se trata do instituto do direito a superfície por sobrelevação, previsto no ordenamento jurídico brasileiro desde o ano de 2001.

De fato, de forma semelhante ao Direito Real de Laje, o Direito de Superfície origina direitos e faculdades autônomas para aquela nova construção. Todavia, o Direito Real

de Laje ocupa, na verdade, um espaço entre o direito de superfície e a propriedade plena.

Isto ocorre pois não existirá, no Direito Real de Laje, características presentes do Direito de Superfície, como o critério de temporalidade, e também porque não estão presentes, no Direito Real de Laje, todos os requisitos para caracterização de exercício pleno da propriedade.

Além disso, já se encontrava o Direito Real de Laje existindo, mesmo que de forma diferente e informal, como instituto próprio, como mesmo já afirmou Ricardo Pereira Lira (2014), que ao observar o fenômeno principalmente em comunidades de menor renda, influenciou que tal direito se manifestava por via de “moradores permitem que um terceiro construa sobre sua laje, ficando de posse exclusiva desse terceiro a moradia por ele construída”

Ademais, tais diferenças entre o Direito Real de Laje e o Direito de Superfície podem ser extraídas também após acautelada leitura do instituto previsto no art. 1510-a do CC/02.

Além disso, a partir da própria definição analítica do direito de superfície proposta por Ricardo Pereira Lira (2003) podem ser extraídas diferenças, como se observa

[...] Direito real sobre coisa alheia, autônomo, temporário, de fazer uma construção ou plantação sobre – e em certos casos sob- o solo alheio e delas ficar proprietário.

Com isso, evidencia-se a maior amplitude do Direito Real de Laje, principalmente pela inexistência do já citado critério temporário, bem como pelo descerramento de matrícula autônoma, inexistente no direito real de superfície.

A própria criação do Estatuto da Cidade (L. 10.257/2001) tratou da matéria da seguinte forma em seu artigo 21

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.

Importante fora a criação do Estatuto da Cidade, ao seu tempo, conforme leciona Saule Junior (2004, p. 209), que em seus estudos o caracterizou como “uma lei inovadora que abre possibilidades para o desenvolvimento de uma política urbana que considere tanto os aspectos urbanos quanto os sociais e políticos das nossas cidades”.

Prevê também o art. 1.369 do Código Civil de 2002 que

Art. 1.369. O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão.

Dessa forma, conclui-se que, apesar de haverem controvérsias doutrinárias acerca da necessidade ou não da criação de um novo direito real para tratar do tema, as maiores diferenças entre o novo Direito Real de Laje e o Direito de Superfície são:

- a) a possibilidade de abertura, no Direito Real de Laje, de matrícula de registro autônoma;
- b) A não aplicabilidade do regime de condomínio edilícios, no Direito Real de Laje, observada principalmente a partir da não-atribuição de quaisquer conceitos de “fração ideal” do terreno previamente constituído;
- c) Inexistência, no Direito Real de Laje, do critério de temporalidade.

Não existem, no instituto do Direito Real de Laje, quaisquer conceitos de parcela ideal ou condomínio de partes do terreno e/ou construções. Na ocorrência de áreas comuns, como por exemplo escadas ou corredores, espera-se que a aplicação do instituto se atenha aos preceitos literais e torne, dessa forma, impossível a sua

caracterização, restando aos proprietários as possibilidades do direito real de superfície e também dos condomínios edifícios.

3.7 PRINCIPAIS DIFERENÇAS ENTRE O DIREITO REAL DE LAJE E OS CONDOMÍNIO EDIFÍCIOS

A ideia principal para diferenciação do instituto do Direito Real de Laje para os condomínios edifícios é que no primeiro nunca haverá qualquer forma de parcelamento do solo e nem de áreas comuns entre os proprietários sob a forma de “fração ideal”.

Dessa maneira, não faz jus, cada unidade, a uma fração ideal das áreas em comum, corredores, escadas, entre outros.

A titularidade do Direito Real de Laje é somente sobre a construção específica e seu acesso independente, seja ela construída acima ou abaixo da construção-base.

Por fim, como já fora abordando anteriormente, a única relação entre o lote e a construção sobre a qual incide a titularidade do Direito Real de Laje é para fins de localização, a ser demarcada na matrícula do imóvel.

3.8 DIREITO REAL DE LAJE NÃO É ACESSÃO

Não há também que se confundir o Direito Real de Laje com a acessão, haja vista que o primeiro trata de criação de titularidade de direito real sobre coisa própria, enquanto a segunda trata de hipótese de aquisição da propriedade.

De acordo com Gonçalves (2017), acessão é “modo de aquisição da propriedade, criado por lei, em virtude do qual tudo o que se incorpora a um bem fica pertencendo ao seu proprietário”. Desse modo, compreende-se que o bem acessório acaba por seguir o principal.

Conforme trata o Código Civil de 2002, em seu art. 1.248, existem cinco modalidades de acessão, como se observa

Art. 1.248. A acessão pode dar-se:

I - por formação de ilhas;

II - por aluvião;

III - por avulsão;

IV - por abandono de álveo;

V - por plantações ou construções.

Nos interessa tão somente a hipótese prevista no inciso V, que trata das construções.

Todavia, os institutos se separam na medida que o Direito Real de Laje, na verdade, suspende os efeitos da acessão, uma vez que a nova construção a ser realizada não se incorpora naquela previamente existente. Isso ocorre pois não há qualquer relação de dependência (exceto física no caso de construções acima) entre os imóveis, logo, também não há caráter principal e acessório. Assim, coexistem imóveis com proprietários distintos e funcionalidade independente.

4 CONCLUSÃO

Conforme observado no presente trabalho, os problemas urbanísticos e de moradia fazem parte do retrato dos centros urbanos mundiais desde o início da era industrial, a qual estabeleceu forte movimento migratório dos campos em direção às cidades.

No Brasil não foi diferente, podendo ser observado também um movimento de favelização nas cidades, nos quais as classes mais baixas foram se distanciando cada vez mais dos centros para viver nas periferias.

Com isso, importante foi o surgimento do direito à moradia como um direito humano, principalmente em instrumentos como a Declaração Universal dos Direitos Humanos, sendo esta uma forma de nortear as políticas públicas a fim de melhorar as condições de moradia e vida como um todo nos centros urbanos.

Importante também fora a participação, do Brasil, em assinar diversos Tratados Internacionais que tratam sobre o tema e estabelecem diretrizes acerca dos direitos humanos.

Ademais, a própria consecução do direito à moradia se faz importante em seus mais diversos aspectos, haja vista que aquele que faz morada digna, além das quatro paredes e um teto, também tem protegidos diversos outros direitos fundamentais constitucionalmente protegidos.

Observou-se, também, que o Direito Real de Laje não consiste exclusivamente em uma “inovação legislativa”, possuindo semelhanças com outros institutos, como por exemplo os condomínios edilícios e o direito de superfícies.

Além e apesar disso, acredita-se fielmente que o referido instituto é um importante passo em direção ao futuro e a melhorias na situação urbanística e imobiliária brasileira, permitindo que a população, principalmente a de menor renda, que é de fato a mais atingida pelos problemas acima elencados, possa tornar a sua moradia

regular, sendo respeitada, portanto, a devida segurança jurídica inerente à propriedade.

Ademais, acredita-se que o Direito Real de Laje tem potencial para exercer influência na melhor utilização do limitado espaço urbano, bem como auxiliar os municípios não só arrecadarem impostos, mas manterem controle sobre suas áreas e, por consequência, trabalhar em cima dos problemas ali detectados.

Por fim, insta frisar que o instituto do Direito Real de Laje tem como objetivo regularizar situações de moradia cotidianas, principalmente para a população de baixa renda.

Sob forma alguma deve o instituto ser utilizado com objetivos de facilitar eventuais empreendimentos imobiliários, tampouco de parcelamento do solo urbano. Tais previsões já existem com regulamentação própria no ordenamento jurídico pátrio.

REFERÊNCIAS

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

ALFONSIN, Betânia de Moraes. FERNANDES, Edésio. **Direito à moradia adequada: o que é, para quem serve, como defender e efetivar**. Belo Horizonte: Fórum, 2014.

ARAÚJO, Bruno Cavalcanti de. OLIVEIRA, Dyogo Henrique de. PADILHA, Eliseu. **Exposição de Motivos da Medida Provisória nº 759**. Brasília: 2016. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2016/medidaprovisoria-759-22-dezembro-2016-784124-exposicaodemotivos-151740-pe.html>>. Acesso em: 10 out. 2017.

BRASIL. **Código Civil, Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Brasília: 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm>. Acesso em 01 nov. 2017

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado, 1988.

BRASIL. **Estatuto da Cidade, Lei 10.257, de 10 de julho de 2001**. Brasília: 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em 01 nov. 2017.

BRASIL. Secretaria De Direitos Humanos Da Presidência Da República – SDH/PR. **Direito à Moradia Adequada**. 2013. Disponível em: <<http://www.sdh.gov.br/assuntos/bibliotecavirtual/promocao-e-defesa/publicacoes-2013/pdfs/direito-a-moradia-adequada>>. Acesso em: 14 ago. 2017.

CERQUEIRA, Wagner de. **Migrações no Brasil**. Goiânia, 2015. Disponível em: <<http://mundoeducacao.bol.uol.com.br/geografia/migracoes-no-brasil.htm>>. Acesso em: 06 nov. 2017.

ENUNCIADO Nº 568 da VI JORNADA DE DIREITO CIVIL. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/639>>. Acesso em: 10 nov. 2017.

FREITAS, Eduardo de. **Primeira Revolução Industrial**. Goiânia: Brasil Escola, 2017. Disponível em <<http://brasilecola.uol.com.br/geografia/primeira-revolucao-industrial.htm>>. Acesso em 06 de novembro de 2017.

GAGLIANO, Pablo Stolze. PAMPLONA, Rodolfo. **Manual de direito civil; volume único**. São Paulo: Saraiva, 2017.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume V: direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2006.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro 5**. 12. ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2017.

HOLZ, Sheila y MONTEIRO, Tatiana Villela de Andrade. **Política de habitação social e o direito à moradia no Brasil. Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales**, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/-xcol/158.htm>>. Acesso em 01 nov. 2017.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico de 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2011. Disponível em: <<https://www.terra.com.br/noticias/infograficos/favelas-brasileiras/>>. Acesso em: 10 nov. 2017.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Direito de Superfície e Laje**. Brasília, 2017. Disponível em: <<https://www.26notas.com.br/blog/?p=13281>>. Acesso em 01 nov. 2017.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, Cidades: alternativas para a crise urbana**. Rio de Janeiro: Editora Vozes, 2001.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **O que é o direito real de laje à luz da lei nº 13.465/2017? (parte 1)**. São Paulo, 2017. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2017-set-18/direito-civil-atual-direito-real-laje-luz-lei-134652017-parte>>. Acesso em: 03 out. 2017.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **O que é o direito real de laje à luz da lei nº 13.465/2017? (parte 2)**. São Paulo, 2017. Disponível em:<

<http://www.conjur.com.br/2017-set-25/direito-civil-atual-direito-real-laje-luz-lei-134652017-parte>>. Acesso em: 03 out. 2017.

OSÓRIO, Letícia Marques. **Direito à moradia adequada na América Latina**. In: ALFONSIN, Betânia de Moraes. FERNANDES, Edésio. *Direito à moradia e segurança da posse no Estatuto da Cidade: diretrizes, instrumentos e processos de gestão*. Belo Horizonte: Fórum, 2004.

PEREIRA, Rodrigo da Cunha. **Um pai pode doar um imóvel a um filho sem dar nada a outro?** In: Revista Exame, Editora Abril. São Paulo, abr. 2014. Disponível em: < <https://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/um-pai-pode-doar-um-imovel-a-um-filho-sem-dar-nada-a-outro/>> Acesso em: 10 nov. 2017.

SANTOS, Camila Buzinaro dos. **A moradia como direito fundamental**. In: *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, XVI, n. 116, set 2013. Disponível em: <http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=13677>. Acesso em 10 nov. 2017.

TEPEDINO, Gustavo. BARBOZA, Heloisa Helena. MORAES, Maria Celina Bodin de. **Código Civil Interpretado, vol. III**. Rio de Janeiro: Renovar, 2014, p. 754.

VENOSA, Silvio de Salvo. **O direito de superfície no novo Código Civil**. In: *Revista Forense*, São Paulo, 2003, v. 364, p. 251.