



O DIREITO À LAJE: A URBANIZAÇÃO, A (REAL) MORADIA E O DIREITO

The right of surface: urbanization, (real) housing and the right

Nikolai Bezerra Frio

Uri - Universidade do Alto Uruguai e das Missões

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/9857909485154273> ORCID: <https://orcid.org/0009-0003-3700-0733>

E-mail: nikolaibezerrafrio@gmail.com

José Alcebiades de Oliveira Júnior

Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões, Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito da Universidade Integrada do Alto Uruguai e das Missões - URI – Santo Ângelo – Mestrado e Doutorado, área Direitos especiais.

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/8818051679585883> ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4117-028X>

E-mail: alcebiadesjunior@terra.com.br

Ariane Langner Antonioli

Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões, Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito da Universidade Integrada do Alto Uruguai e das Missões - URI – Santo Ângelo – Mestrado e Doutorado, área Direitos especiais.

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/3202621907128764>

E-mail: arianelangner@hotmail.com

Trabalho enviado em 3 de junho de 2025 e aceito em 28 de julho de 2025



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 17, N.01., 2025, p. 131-151

Nikolai Bezerra Frio, José Alcebiades de O. Júnior e Ariane Langner Antonioli

DOI: 10.12957/rdc.2025.92150 | ISSN 2317-7721

RESUMO

O presente artigo examina a laje como processo de transformação urbana que, apesar dos obstáculos decorrentes das pressões financeiras e do descaso do poder público, conseguiu conquistar o seu reconhecimento normativo. Deste modo, a fim de alcançar-se o desiderato deste estudo, utilizar-se-à o método de abordagem dedutivo por meio do procedimento documental e bibliográfico. Como resultado, busca-se demonstrar que a laje como consequência da produção clandestina do espaço urbano, em função das lutas sociais e em observância aos anseios populares, acarretou uma maior segurança e a preservação do valor econômico e cultural de referidas construções. Como contribuição, então, procura-se demonstrar que a regulamentação do direito à laje contribuiu para a sua legitimação e identificação no espaço urbano, permitindo não somente o avanço do debate acerca da gestão da moradia pelo Poder Público, como a efetivação do direito real e a função social da laje.

Palavras-chave: Direito; Laje; Direito Real de Laje; Moradia; Urbanização.

ABSTRACT

This article examines to the surface as an urban transformation process that, despite the obstacles arising from financial pressures and public neglect, managed to achieve normative recognition. Thus, to achieve the aim of this study, a deductive approach will be used through documentary and bibliographic procedures. As a result, it seeks to demonstrate that the surface, as a consequence of the clandestine production of urban space, due to social struggles and in accordance with popular demands, has resulted in greater security and the preservation of the economic and cultural value of these constructions. As a contribution, then, it seeks to demonstrate that the regulation of the right to the surface contributed to its legitimization and identification in urban space, allowing not only the advancement of the debate on housing management by the Public Power but also the realization of the real right and the social function of the surface.

Keywords: Law; Surface; Surface Law; Housing; Urbanization.

Sumário: 1 Introdução. 2 O processo de urbanização e o direito à cidade. 3 O planejamento urbano tático das cidades: nasce o reconhecimento à “laje”. 4 Direito à moradia e sua função social. 5 O direito à laje. 6 Conclusão. Referências.

1. INTRODUÇÃO

As mudanças paradigmáticas, em especial a redemocratização do país e o advento da Constituição Federal de 1988, devem ser consideradas, senão arrisca-se minar necessários novos institutos do Direito. No Brasil, em decorrência da oscilação entre regimes fechados e democráticos, ocorreram impactos frontais ao Direito, afinal, sofre os influxos do espaço-tempo social onde surge e se modifica.



A Carta Magna consagrou como direito social o direito à moradia, no artigo 6º, conferindo especial proteção, principalmente diante da lógica inclusiva estabelecida pelo princípio da promoção da dignidade humana, positivado como fundamento da República Federativa do Brasil no artigo 1º, inciso III, base e direção de todo o ordenamento jurídico. Em um país marcado pela diversidade e por um modo peculiar de ocupação das cidades, o direito à moradia adquire especial relevo.

Contudo, ainda há uma incompletude do sistema normativo no que tange ao direito à moradia, bastando observar as lacunas existentes em relação às novas moradias, circunstância que traz insegurança jurídica aos cidadãos. Por essa razão, são necessárias reformas legais que atendam as necessidades da população, sendo um exemplo importante a inclusão expressa do direito de laje no rol dos direitos reais.

Deste modo, soergue-se o direito real de laje dentro do processo de urbanização como uma estratégia e instrumento para o reconhecimento legal e social dessas moradias/construções, permitindo uma maior integração urbana.

Neste cenário, percebe-se a relevância do presente tema, ainda mais no que tange ao direito à cidade e ao planejamento urbano. Assim, pretende-se analisar o direito real de laje como uma forma de organização do espaço urbano, bem como efetivação ao direito de moradia.

Para este fim, utilizar-se-á o método de abordagem dedutivo, pois analisam-se aspectos incidentes sobre a temática do direito real de laje dentro de um cenário mais amplo, cuja afluência decorre das questões do processo de urbanização, planejamento urbano, constitucionalização, etc. Ademais, por meio do procedimento bibliográfico, utilizam-se como fontes os artigos científicos, livros e legislação, erigindo-se o presente estudo de acordo com a técnica de pesquisa e documental.

2. O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO E O DIREITO À CIDADE

O processo de formação das cidades é bastante complexo, devendo ser analisado levando em consideração as formas técnico-sociais que sustentam seu desenvolvimento. Manuel Castells (2006), um dos mais influentes sociólogos contemporâneos, afirma que urbanização é o processo pelo qual uma proporção significativamente importante de uma população humana se agrupa no espaço, formando aglomerações funcional e socialmente inter-relacionadas do ponto de vista interno.

A urbanização ligada à primeira revolução industrial, inserida no desenvolvimento do tipo de produção capitalista, é um processo de organização que repousa em dois fatores: 1) decomposição prévia das estruturas sociais agrárias e emigração da população para centros urbanos já existentes, fornecendo a força de trabalho essencial à urbanização; 2) passagem de economia doméstica, para a manufatura e depois econômica de fábrica, o que quer dizer: concentração de mão-de-obra, criação de um mercado e constituição de um meio industrial (Castells, 2014).



Trata-se de um processo de concentração populacional em dois níveis, um primeiro de multiplicação dos pontos de concentração e um segundo o aumento da dimensão de cada uma das concentrações (Castells, 2006). Há uma tendência da urbanização seguir o ritmo do desenvolvimento, contudo, tal não acontece nos países subdesenvolvidos, como o Brasil, cujo ritmo da urbanização dá-se mais pelo impacto brutal da industrialização e não tanto pelo crescimento.

Segundo Manuel Castells (2006), a correlação entre urbanização e industrialização não é linear, sendo mais alta nos países subdesenvolvidos, como na América Latina, que nos países desenvolvidos. Tal descreve perfeitamente o contexto brasileiro, nas últimas décadas. Segundo estudo do Banco Mundial, o êxodo rural no Brasil é quase o dobro da média mundial e desafia a sustentabilidade entre campo e cidade¹, enquanto, conforme dados do IBGE, não se verifica, neste mesmo período, um aumento da industrialização brasileira. Pelo contrário, neste período, a participação industrial diminuiu na economia brasileira e, por certo, faltam oportunidades de emprego.

Com isso, há o crescimento das chamadas favelas nas grandes cidades, muito ligada à falta de atendimento à população que sai do campo. Houve um grande aumento populacional nas cidades brasileiras, sem o correspondente desenvolvimento econômico industrial. Então, aquelas pessoas que não conseguem emprego em outros setores, como, por exemplo, no setor de serviços, acabam numa situação precarizada, ou seja, elas vão para lugares com pouco recurso, baixa infraestrutura, gerando ainda maior necessidade da aplicação de recursos em programas sociais.

Há necessidade de direcionamento de recursos públicos, para garantir um mínimo de condições de moradia. A hiperurbanização - nível de urbanização excede o que normalmente seria esperado - imobiliza recursos em investimentos improdutivos, destinados a organizar e fornecer os serviços necessários a concentrações humanas não estruturadas, na medida em que o capital utilizado nos serviços públicos poderia ter sido investido de uma forma mais produtiva (Castells, 2006).

O problema é a falta de organização social capaz de reunir e direcionar os recursos existentes para o desenvolvimento coletivo; nesse sentido, a hiperurbanização torna-se obstáculo ao desenvolvimento (Castells, 2006). Contudo, é perfeitamente compreensível que seja promovido esses programas sociais para atender essa população precarizada e, inclusive, longe de ser uma benesse, é uma forma de controlar a situação para que não se torne insustentável.

Ao mesmo tempo, não há o interesse em políticas públicas mais efetivas, como as reformas urbana e rural, pois ameaçam “os privilégios da nova classe dominante, esta impediu que essa democracia

¹ Informações obtidas no site: < [Êxodo rural no Brasil é quase o dobro da média mundial e desafia sustentabilidade do campo e cidade - MST](#) > Acesso em: 05 jan. 2025.

nascesse. Como? Expulsando do centro urbano e da própria cidade o proletariado, destruindo a “urbanidade” (Lefebvre, 2001, p. 23).

O panorama da urbanização latino-americana caracteriza-se, portanto, pelas características descritas: população urbana que excede aquela correspondente ao nível de produtividade alcançado; nenhuma relação direta entre emprego industrial e urbanização, mas associação entre produção industrial e crescimento urbano; forte desigualdade nos sistemas urbanos em benefício da cidade primária; aceleração crescente do processo de urbanização; insuficiência de emprego e serviços para as novas massas urbanas e, conseqüentemente, acentuação da segregação ecológica por classes sociais e polarização do sistema de estratificação ao nível do consumo (Castells, 2006).

Importante pontuar que, conforme adverte Manuel Castells (2006), as cidades são moldadas pelas dinâmicas de poder e pelas relações econômicas capitalistas, tornando-se verdadeiros espaços de reprodução do capital, assim como o planejamento urbano é uma ferramenta de controle social. Os problemas urbanos são, na verdade, relacionados ao processo de reprodução da força de trabalho e das unidades de consumo coletivo (Castells, 2006).

As crises urbanas ocupam lugar estratégico nas contradições sociais e surgem novas tendências políticas através das questões urbanas (Castells, 2006). O espaço urbano não é apenas uma página em branco, onde se expressa a ação social, havendo, na verdade, uma materialidade própria que influencia as relações sociais. A organização do espaço deriva da relação entre forças produtivas, classes sociais e formas culturais (Castells, 2014). “Conduzida segundo uma estratégia de classe, a industrialização se comporta como um-poder negativo da realidade urbana: o social urbano é negado pelo econômico industrial” (Lefebvre, 2001, p. 28).

As sociedades “modernas” (isto é, as sociedades industriais capitalistas) têm um sistema cultural específico, o qual é produzido a partir de uma configuração ecológica particular da atividade, denominada cidade (Castells, 2006). Ainda, importante pontuar que:

O sistema de atores requer a elaboração de uma organização conceitual específica, capaz de expressar o estado das relações sociais no que diz respeito à questão específica em jogo. Não é ilegal pensar que no caso de uma operação urbana estejam em jogo três sistemas de interesses opostos: 1) Oposição entre a Autoridade (interesse público) e as Organizações (interesse privado); 2) Oposição entre os interesses da Produção e os do Consumo; 3) Oposição entre interesses locais e globais (Castells, 2006, p. 69).

Manuel Castells (2006) afirma que os atores sociais não são sujeitos autônomos que constroem livremente o espaço; em verdade, expressam e moldam combinações específicas da estrutura social, numa perspectiva mais alinhada com a construção de uma ciência da sociedade do que com uma filosofia da história. A estrutura urbana expressa a estrutura de classes da sociedade, e, ao mesmo tempo, o

dinamismo urbano torna-se, de forma mais ou menos mediada, o dinamismo da luta de classes (Castells, 2006). Na medida que o modo de produção capitalista se desenvolve no Ocidente e aumenta o ritmo do processo de industrialização, há consequências na configuração demográfica e espacial das sociedades dominadas (Castells, 2006).

Neste ponto, o processo de urbanização torna-se uma expressão, ao mesmo tempo, do desenvolvimento acelerado das forças produtivas e das relações burguesia/proletariado em cada circunstância histórica (Castells, 2006). A integração ideológica e política da classe trabalhadora na maioria dos países industrializados conduz a uma separação vivida entre o ambiente de trabalho, o ambiente de residência e as atividades de lazer, separação que está na base da modificação funcional da metrópole (Castells, 2006).

Manuel Castells (2006) parte do materialismo histórico para compreender o planejamento urbano como uma intervenção do sistema político no sistema econômico, visando regular tanto a reprodução da força de trabalho (consumo) quanto a reprodução dos meios de produção. Esta intervenção ocorre dentro dos limites estruturais de cada sociedade concreta. Assim, na

[...] sociedade industrial avançada, os problemas urbanos são sobretudo políticos, ou seja, estão diretamente relacionados com o processo de gestão-dominação do grupo social. A análise do planejamento urbano é, portanto, um legado privilegiado de uma sociologia urbana durante muito tempo dedicada num círculo vicioso aos problemas de integração e – ao mesmo tempo – uma exigência inelutável que o urbanismo direciona para a investigação (Castells, 2006, p. 232).

A cidade não é apenas um conjunto de pessoas, uma “cidade, ou, mais propriamente, uma região urbana, é uma coletividade social multifuncional territorialmente delimitada” (Castells, 2006, p. 131). A cidade é o centro de criação e local de opressão das forças técnico-naturais; com efeito, não é somente uma organização espacial, é o resultado da luta pela vida e pela apropriação diferencial do produto de seu trabalho (Castells, 2014).

As cidades não refletem somente uma organização física do espaço, ao acaso, mas decorre do processo social de constituição de um espaço (Castells, 2014). Assim, a estrutura urbana resulta da interação complexa entre processos sociais, econômicos e espaciais, mediada por relações de poder e moldada tanto por forças espontâneas quanto por intervenções planejadas (Castells, 2006). Com isso,

No que diz respeito à reprodução da força de trabalho, existe uma contradição entre a necessidade de concentração desta força nas metrópoles industriais (tanto como força de trabalho como mercado) e a incapacidade que o capital manifesta em garantir determinados níveis - nem mesmo mínimo - de habitação e equipamentos, incapacidade justificada pela baixa rentabilidade destes investimentos, baixa rentabilidade por sua vez causada pela estratificação dos rendimentos resultantes do sistema (Castells, 2006, p. 213).



O direito à cidade está muito ligado ao acesso a deslocamento e serviços, é o direito à “vida urbana, à centralidade renovada, aos locais de encontro e de trocas, aos ritmos de vida e empregos do tempo que permite o uso pleno e inteiro desses momentos e locais” (Lefebvre, 2001, p. 139). Enfim, como dito, possui relação com o direito à moradia e, com isso, com a garantia desse direito através do reconhecimento do direito de laje.

3. O PLANEJAMENTO URBANO TÁTICO DAS CIDADES: NASCE O RECONHECIMENTO À “LAJE”

Em uma exposição no Museu de Arte Moderna de Nova Iorque (MoMa) que ocorreu entre 22(vinte e dois) de novembro de 2014 (dois mil e quatorze) a 25 (vinte e cinco) de maio de 2015 (dois mil e quinze), foi proposto a arquitetos e designers, por meio de projetos especulativos, apresentar propostas de desenhos ou redesenhos de algumas metrópoles do mundo inteiro. Entre elas estava a cidade do Rio de Janeiro, onde mais conhecidamente se popularizou a laje e o seu respectivo direito. Em meio a um intenso debate foram propostos alguns pontos de convergência para novas propostas de urbanização. A discussão demonstrou-se relevante para romper com velhas formulações vinculadas ao modernismo ou a diretrizes liberais ou neoliberais provenientes do pós-guerra. Muito embora os textos opinativos inseridos nas discussões da exposição possuíssem um tom bastante cauteloso quanto aos seus resultados, permitiu-se coadunar perspectivas e novos potenciais para alterações do espaço urbano. Veja-se que nos diversos documentos apresentados, a configuração do urbanismo tático² apresentou um quadro para a compreensão de diversos experimentos que têm surgido para solucionar problemas urbanos em megacidades globais. A escolha do conceito do “urbanismo tático” visa estimular o debate e a formulação de outros caminhos mirando uma futura intervenção na estrutura e design urbanos, como instrumento para a realização da justiça social e como justificativa para uma maior apropriação do espaço urbano (Brenner, 2018, p.203-206).

Como visto, o urbanismo tático aparece como uma ferramenta surgida em meio a clara crise de governança urbana nas grandes metrópoles, onde os Estados falharam e têm falhado continuamente para prover habitação, transporte e um espaço urbano de lazer às populações urbanas, em franca expansão. Referido movimento não é unísono, mas pretende ser um caminho para fomentar projetos originais e criativos, a fim de solucionar problemas urbanos cada vez mais prementes. Desse modo, o urbanismo tático advém de uma ideia que concebe o urbano por meio de intervenções de organizações das mais

² A escolha desse conceito foi realizada por Pedro Gadanh, curador da exposição do MoMa (2014-2015), que o mais bem abordou no livro (GADANH, Pedro. *Uneven Growth: Tactical Urbanisms for Expanding Megacities*. New York: The Museum of Modern Art, 2014, p. 23).

diversas matizes, a fim de enfrentar referidos problemas. Sua ideia é diversificar propostas e mormente a participação, sem que isso se converta em ferramenta para possíveis controles ideológicos de quem quer que seja. O urbanismo tático nasce, assim, para intervir pontualmente em questões locais cuja solução se mostre extremamente urgente. Sua atuação é, dentro de um parâmetro espacial, determinado e cuja matriz de tempo é relativamente curta. Sua atuação pode, inclusive, fundar-se sobre um parque, prédio, rua ou mesmo bairro (Brenner, 2018, p.206-207).

Tais projetos podem contribuir de modo a fomentar mudanças nas condições políticas e econômicas, arranjos institucionais e dinâmicas sociais. Essa tectura aberta permite que o urbanismo tático promova uma visão estratégica com base em uma reestruturação urbana ativa e efetiva, em que prevalece o “do it yourself” (“faça você mesmo”), mobilizando constantemente a evolução dos métodos e do seu alcance social. Daí decorre a ideia de que essa proposta de modelo se converte em uma “reapropriação” do espaço urbano (Brenner, 2018, p.207-208).

Contudo, não é possível desconsiderar a participação do poder público nas alterações urbanas, já que é financiado por meio do recolhimento de impostos e é legitimamente eleito para regulamentar o espaço urbano, orientando-se no interesse de todos, sem o qual, é um tanto quanto difícil considerar a eficácia de qualquer projeto (Brenner, 2018, p. 213).

Por isso mesmo, desconsiderar a participação do poder público nas diretrizes para a produção de novos espaços públicos, seria um tanto *naïf* (ingênuo), já que poderia vir a acarretar o efeito inverso, ou seja, reforçar regimes neoliberais sem qualquer preocupação social. Em realidade, tal cautela não esconde a constatação de que o poder público falhou e continua falhando nas megacidades, quanto a sua participação em regular o correto desenvolvimento do espaço urbano. A crítica deve se voltar para as políticas de Estado em prol do mercado, tais como a privatização, desregulamentação e liberalização, que vêm depauperando instituições públicas em prol de formas privadas de apropriação do espaço público. Portanto, o Estado é essencial para o fomento e a adoção de medidas contraneoliberais (Brenner, 2018, p. 213-214).

Nesse contexto, os projetistas buscaram alternativas para aprimorar práticas urbanas em curso nos bairros, a partir de uma integração de residências com espaços de trabalho, denominadas “tool houses” ou “casas de ferramentas”. Essas novas construções permitem aos moradores erigir novas plataformas para a vida social e de trabalho, no andar superior de suas moradias, criando-se, assim, uma rede interligada de desenvolvimento econômico local e de interação social. Tais medidas podem desencadear um forte contraponto à ideologia que toma o espaço da favela como resultado de atraso e

patologia³, colaborando para o crescimento urbano menos conflitivo e mais integrador (Brenner, 2018, p.219).

Por esta razão, é difícil escapar do modelo modernista-estatal, ao menos se a intenção for abarcar grandes projetos urbanísticos. Ainda que se prefiram planos que fujam da lógica estatal, projetos em larga escala não parecem prescindir de planos territoriais em larga escala, reorganização institucional, da elaboração de códigos legais e de estratégias de políticas públicas (Brenner, 2018, p. 228).

Esse é o caso do direito à laje, que presente em várias favelas das maiores metrópoles de nosso país, passou a ser reconhecido pelo Estado, diante de uma realidade inescapável.

4. O DIREITO À MORADIA E SUA FUNÇÃO SOCIAL

O direito à moradia trata-se de um direito humano fundamental, presente na Declaração Universal dos Direitos Humanos da ONU (1948), que prevê no artigo 25, 1, com a denominação de habitação, que:

Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e à sua família saúde, 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.

Ainda, está presente no artigo 11 do Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, nos seguintes termos:

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.

Em consonância com o entendimento já externado pelo Brasil no plano internacional, o direito à moradia foi positivado expressamente na Constituição Federal com a Emenda Constitucional n.º 26 de

³ Como bem adverte Adela Cortina: “Em todo caso, quem despreza assume uma atitude de superioridade em relação ao outro, considera que sua etnia, raça, tendência sexual ou crença –seja religiosa ou atea – é superior e que, portanto, a rejeição ao outro está legitimada. Este é um ponto central no mundo das fobias grupais: a convicção de que existe uma relação de assimetria, de que a raça, a etnia, a orientação sexual, a crença religiosa ou atea de quem despreza sejam superiores às de quem é o objeto da rejeição. Por isso, o indivíduo se considera legitimado para atacar as atitudes e as palavras, as quais, no fim das contas, também são uma maneira de agir. Essa interpretação da superioridade é uma das que mais funcionam na vida cotidiana, ainda que essa superioridade presumida não tenha realmente a menor base biológica, nem cultural” (Cortina, 2020, pp. 25-26).

2000, no rol dos direitos sociais dos cidadãos, em seu art. 6º. O decurso de doze anos entre a promulgação da Constituição Federal e a Emenda referida demonstra a resistência do Estado brasileiro às regulamentações concernentes ao direito à moradia (Sarlet; Marinoni, 2024), lógica que será melhor analisada nos capítulos seguintes, e a delicada conjuntura que perpassa esse direito no país.

Os direitos de cunho social têm como destinatários todos os indivíduos, pretendendo alcançar com mais vigor aqueles que mais necessitam de amparo estatal (Tavares, 2021). Portanto, considerando o direito social à moradia, todos têm direito a uma residência, não necessariamente a casa própria, mas um teto capaz de abrigar o indivíduo (Fernandes, 2023). Trata-se de um direito fundamental autônomo, intimamente relacionado com a garantia das condições materiais mínimas de uma vida digna.

Com efeito, deve ser lido em consonância com o princípio fundamental da dignidade da pessoa humana (artigo 1º, inciso III), o direito à intimidade e à privacidade (artigo 5º, inciso X), o objetivo fundamental de erradicação da marginalização e promoção do bem de todos (artigo 3º) e a previsão que a casa é asilo inviolável (artigo 5º, inciso XI). Nesse sentido, a moradia deve ter dimensões adequadas para o abrigo, e proporcionar condições mínimas de higiene, intimidade, privacidade e conforto (Silva, 2024), ou seja, trata-se do direito humano de viver com dignidade, com condições mínimas de sobrevivência e não apenas um abrigo das intempéries.

O direito à moradia trata-se mais do que a mera possibilidade de viver em um local adequado, salubre, privado e seguro; alcança o acesso aos serviços básicos - água, eletricidade, saneamento básico, coleta de lixo, e a segurança da posse - sendo que a qualidade de vida das pessoas está diretamente ligada à dignidade humana, princípio basilar da Constituição. Não obstante, os serviços públicos básicos incluem educação, saúde, transporte coletivo e lazer, ou seja, transcende o conceito de casa e se inter-relaciona com o direito à cidade, afinal, sem eles a cidade não funciona e não é promovido o bem-estar e não é oferecida as oportunidades que a cidade possui para todos.

Todos têm direito a condições adequadas de habitabilidade, sendo que, em conjunto com o artigo 23, inciso IX, da Constituição Federal, exige-se uma ação positiva por parte do Estado, como um todo, para a realização do direito à moradia. De fato, é previsto como competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, nos termos do referido artigo 23, inciso IX, “promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico”.

O direito à moradia possui uma dimensão negativa (direito de defesa) e uma dimensão positiva (direito à prestação):

A primeira significa que o cidadão não pode ser privado de uma moradia nem impedido de conseguir uma, no que importa a abstenção do Estado e de terceiros. A segunda, que é a nota principal do direito à moradia, como dos demais direitos sociais, consiste no de obter uma moradia digna e adequada, revelando-se como um direito positivo de caráter



prestacional, porque legitima a pretensão do seu titular à realização do direito por via de ação positiva do Estado. É nessa ação positiva que se encontra a condição de eficácia do direito à moradia (Silva, 2024, p. 323).

Assim, na condição de direito de defesa, o direito à moradia manifesta-se na proibição de penhora do bem de família. O direito à moradia é um direito inerente à pessoa humana - não somente refere-se a entidade familiar - de modo que a proteção do bem de família estende-se a pessoas solteiras, separadas e viúvas, conforme reconhecido pelo Superior Tribunal de Justiça, na Súmula 364.

No que tange a natureza positiva do direito, que inclui medidas de proteção de caráter organizatório e procedimental, tem-se como exemplo o advento do Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257 de 2001), que deu importante passo para a garantia do direito à moradia e implementou instrumentos que objetivam sua concretização (Mendes; Branco, 2024). O foco principal é conferir “efetividade às diretrizes constitucionais sobre política urbana, estando a contribuir para a difusão de um verdadeiro direito à cidade, foi dado um passo significativo para dar vida efetiva ao direito a uma moradia condigna no Brasil” (Sarlet; Marinoni, 2024).

O Estatuto da Cidade complementa a previsão constitucional, trazendo a garantia de todos os direitos que envolvem a vida urbana, como moradia digna, de modo que nítida a intersecção do direito à cidade com o direito à moradia. Com efeito, no artigo 2º, inciso I, é prevista a “garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações”.

Neste aspecto, importante destacar que o Estatuto da Cidade prevê o parcelamento e a edificação compulsória, demonstrando claramente a função social da propriedade, intimamente relacionada com o direito à moradia, embora com ele não se confunda. Da mesma forma, considera-se desdobramento da dimensão positiva do direito à moradia a previsão do artigo 183, da Constituição Federal, que possibilita a usucapião especial urbana àquele que detém a posse para fins de moradia.

No mesmo sentido, sob a perspectiva familiar, o Código Civil prevê no artigo 1.240-A, um tipo de usucapião especial, ao cônjuge (ou companheiro) que exercer, por dois anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta e exclusiva sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), que dividia ex-cônjuge (ou ex-companheiro) que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família. O instituto da usucapião especial, em suas variadas formas, objetiva e reflete diretamente a proteção do direito à moradia (Sarlet; Marinoni, 2024).

A função social da posse e da propriedade derivam do direito à moradia:



Em verdade, tutela-se a posse como direito especial, pela própria relevância do direito de possuir, em atenção a superior previsão constitucional do direito social primário a moradia (art. 6º da CF—EC nº 26/01), e o acesso aos bens vitais mínimos hábeis a conceder dignidade a pessoa humana (art. 1º, H I, da CF). A oponibilidade erga omnes da posse não deriva da condição de direito real patrimonial, mas do atributo extrapatrimonial da proteção da moradia como local de resguardo da privacidade e desenvolvimento da personalidade do ser humano e da entidade familiar (Farias; Rosenvald, 2012, p. 75).

A grande celeuma é efetivar esse direito em um país tão diverso, com muitas dificuldades sociais, culturais e políticas. Na ADPF 976, restou reconhecida a grave omissão do Poder Público e um potencial estado de coisas inconstitucionais concernente às condições desumanas de vida da população em situação de rua, que aumentou significativamente o Brasil. Segundo dados do IPEA, houve um aumento de 211% na população em situação de rua no período de 2012 a 2022, em contraponto ao crescimento de apenas 11% da população brasileira como um todo no período de 2011 a 2021, conforme dados do IBGE (Mendes; Branco, 2024).

De fato, mesmo decorridas décadas do reestabelecimento do Estado Democrático de Direitos e da inclusão do direito à moradia expressamente no rol dos direitos sociais, é patente a insuficiência do Estado brasileiro, em garantir o direito à moradia e em fiscalizar a função social da propriedade. O direito à moradia também possui relação com a necessidade de superação do déficit habitacional e a realização da regularização fundiária, urbana e rural. Cabe reiterar que se está falando de uma moradia digna e integrada ao meio urbano, ou seja, que conta com acessibilidade e com fornecimentos de serviços públicos básicos.

As políticas públicas, em regra, mantêm a população carente segregada do restante da cidade, ou impossibilitam a permanência em um determinado local, “geralmente situadas em regiões periféricas, em um processo chamado gentrificação, quando as melhorias em um espaço urbano geram um rápido aumento no seu custo de vida” (Maluf, 2020). O modelo de planejamento urbano nas cidades brasileiras é excludente, relegando a população carente a determinados locais, com menor acesso à cidade e ao direito à moradia. Como dito, o direito à moradia liga-se diretamente ao direito à cidade, que será melhor tratado no capítulo 3.

Nesse ponto, entra-se na seara da chamada “reserva do possível”, considerando que

[...] um dos maiores entraves à efetivação de todos os direitos de cunho prestacional por parte do Estado, a questão do custo de tais direitos, sob as justificativas de que os direitos sociais dependem de uma economia forte, ainda, de que o custo dos direitos sociais superam os recursos orçamentários existentes, cria-se então, a chamada “reserva do possível, que tem como principais objetivos legitimar, por meio de ilusória racionalidade a efetivação dos direitos sociais prestacionais aos recursos orçamentários disponíveis. Nesse mesmo seguimento, somada a complexidade da efetivação, a moradia se colocaria como um dos direitos de maior custo aos entes federados,

principalmente no que tange a forma historicamente excludente com que o acesso à terra se dá no Brasil, entretanto, faz-se necessário salientar, que o acesso à terra, não significa necessariamente moradia na maior parte das vezes, mas apenas a superação de um provável obstáculo dentre tantos outros aos quais esbarramos, na busca da garantia do direito aqui ora debatido. Ainda, o acesso a moradia pressupõe o espaço (geográfico), mas demanda também uma série de outras intervenções estatais no sentido de garantir moradia em condições adequadas, justificando, mais uma vez, as razões pelas quais os custos para que o Estado de real garantia, se mostrem de grande monta (Maluf, 2020).

É inegável que a limitação orçamentária impõe obstáculo para a efetivação do direito à moradia, contudo, esse direito possui natureza fundamental, a exigir a máxima prioridade. Ademais, nem sempre se requer um gasto orçamentário, mas uma conduta estatal tendente à máxima garantia desse direito, que impede a remoção arbitrária de cidadãos de suas moradias. No caso, um exemplo, é a regulamentação do direito de laje, já explanado e que será aprofundado no capítulo que segue.

5. O DIREITO À LAJE

O direito à laje, apesar de ter sido regularizado apenas no ano de 2016, de algum modo, já fora descrito em pesquisas científicas entre as décadas de 1960 e 1970, realizadas por Boaventura de Souza Santos para basear sua tese sobre o pluralismo jurídico (Santos, 1977, p. 07).

O sociólogo português apresenta a favela segundo a visão de seus moradores, os quais, a partir de uma vontade coletiva organizada por meio de uma associação de moradores, estabeleceram um sistema para resolução de conflitos e para o registro de propriedades, a par do direito Estatal. Constatase a partir disso, o surgimento de um direito local, não respaldado pelo direito oficial, onde o Estado era ausente (Konzen, 2006, p. 173).

Essa organização urbana surgiu a partir da instalação de empresas no bairro do Jacaré, na cidade do Rio de Janeiro. O aglomerado urbano tornou-se a solução mais adequada aos trabalhadores das empresas ali instaladas que, para o fim de evitar gastos com transporte e moradia, considerando as suas precárias condições salariais, acentuaram a clandestinidade dos terrenos próximos a esses complexos empresariais. Como a área ocupada pelos moradores pertencia a particulares, referidos imóveis não puderam ser adquiridos nem registrados. Por esta razão muitos conflitos começaram a surgir em relação ao direito à moradia, mais especificamente quanto à construção das casas e aos barracos construídos nesses terrenos. Diante do caráter precário da moradia e da ausência estatal, desenvolveram-se mecanismos pelos moradores para a solução de conflitos internos bem como um grupo de procedimentos comuns e padrões normativos (Santos, 1977, p. 10).

Em virtude disso, parece bastante claro que o Direito à Laje encontra suas origens muitas décadas atrás, sendo um “direito costumeiro” que a favor ou contra lei, passou a vigorar com o seu efetivo reconhecimento no ano de 2016 (dois mil e dezesseis).

Com o processo de densificação demográfica, diante do êxodo rural para as cidades, os habitantes “migrantes” recém chegados, inseridos em um contexto de exclusão e marginalização, já que não contavam com qualquer política pública para a habitação e alojamento, não tendo portanto aonde se estabelecer, começaram a utilizar locais desabitados ou antes, relegados⁴ pelo poder público, de tal modo que tais construções térreas ou assobradadas, no decorrer do tempo, passaram a fazer parte da paisagem urbana, sendo conhecidas como “favelas” – ou comunidades, tornando-se, ao longo do tempo, um verdadeiro fato social, constituindo um hábito nas grandes cidades de nosso país. Evidencia-se aqui uma prática informal que, fruto de uma realidade urbana particularmente brasileira, ganhou tal relevância, que fez sua incursão no direito, de modo a reconhecê-lo.

O termo laje foi apropriado pela população domiciliada nas favelas, de tal modo que o termo técnico proveniente da engenharia ganhou um novo sentido complementar, já que o léxico empregado no uso comum nessas localidades, designa um espaço aéreo superior dos imóveis, ainda que nesse espaço não haja qualquer construção material, apenas o piso sustentáculo em concreto armado. Por este motivo, muitas das vezes ocorre uma negociação apenas desse espaço aéreo das moradias, na largura e no comprimento do imóvel. Trata-se de uma solução criativa para a expansão dessas habitações, que não contam com outra alternativa senão a expansão vertical, graças ao pouco espaço das habitacionais (Corrêa, 2019, p. 306) Torna-se, em realidade, uma saída para acessar-se o direito à moradia.

Exsurge aqui, uma dicotomia entre o direito nascido do morro frente ao direito proveniente do asfalto, o que antecipa e ressalta o cenário de crise que tem sofrido a concepção meramente monista de produção de Direito. Por consequência, fomenta-se uma noção de direito que plurifica os seus atores bem como as instituições para emanção desse Direito. Encontra-se, portanto, uma noção mais pluralista de direito, ou, em outros termos, privilegia-se o pluralismo jurídico. Nesse sentido, existe pluralismo jurídico quando em um mesmo lócus geopolítico, reconhecido ou não, funciona de forma eficaz uma determinada ordem jurídica (Santos, 2002, p. 87-88). O direito à laje decorre exatamente da dialética entre o direito

⁴ Lembre-se, mais uma vez, de importante lição de Adela Cortina: “É o pobre que incomoda, o sem recursos, o desamparado, o que parece que não pode trazer nada de positivo ao PIB do país [...] É o pobre que, segundo dizem os despreocupados, aumentará os custos da saúde pública, tomará o trabalho dos nativos, será um potencial terrorista, trará valores muito suspeitos removerá, sem dúvidas, o “bem-estar” de nossas sociedades, nas quais indubitavelmente há pobreza e desigualdade, mas incomparavelmente em menor grau do que sofrem os que fogem das guerras e da miséria. É por isso que não se pode dizer que esses são casos de xenofobia. São amostras palatáveis de *aporofobia*, de rejeição, aversão, temor e desprezo ao pobre, ao desamparado que, ao menos aparentemente, não pode devolver nada de bom em troca” (Cortina, 2020, p. 20).

costumeiro habitualmente exercido pelos cidadãos dessas localidades e o direito vigente, de tal modo que as situações fáticas dessas habitualidades ultrapassam as demarcações físicas, podendo encontrar óbices, por exemplo, na taxatividade dos direitos reais, a qual não pode ser dispensada por mera decisão das partes (Zanini, 2020, p.16).

Dito de outro modo, o pluralismo jurídico existirá desde que em um determinado espaço vigorem mais de uma ordem jurídica reconhecida. Referida pluralidade pode fundar-se em substratos econômicos, raciais ou outros, a fim de solucionar um problema decorrente de uma ruptura social ou corresponder à resolução de conflitos em uma determinada área de reprodução social, como ocorre nas favelas.

Portanto, mostra-se necessário uma regulamentação oficial a fim de que esse “direito achado nas ruas”⁵ consiga vencer incertezas e perpetue-se de forma a não prejudicar os envolvidos. A laje como um direito do morro representa uma forma de resistência social, pois nasceu como uma manifestação contrária ao mercado imobiliário, por pessoas que não possuem condições para adquirir um imóvel formal. Em tese, converter-se-ia como um triunfo do costume *contra legem* (Lôbo, 2019, p.371).

A incorporação jurídica do direito à laje permite que milhares de imóveis em áreas marginalizadas sejam regularizados, atribuindo, desse modo, estabilidade e segurança jurídica⁶ às relações entre as partes (Farias; Rosenvald, 2020, p. 685).

O direito a laje⁷, assim, é conceituado juridicamente como uma nova lâmina de propriedade que, criada por meio de uma cessão onerosa ou de maneira gratuita, na parte superior ou inferior de uma mesma construção, portanto, acima de outra laje ou abaixo dela, erguida pelo proprietário ou cessionário lajeário, de tal modo que o titular do novo direito adquirido, sem atribuição de fração ideal, possa manter a autonomia do seu direito em relação à construção originária (Couto, 2020, p.14).

Percebe-se pelo conceito, que a configuração da laje se mostra uma tarefa não tão simples. Veja-se que a constituição da propriedade imobiliária da laje pode se dar em planos horizontais, no plano aéreo e no subsolo, inclusive (Marchi, 2018, p. 12-13).

⁵ Podemos sucintamente conceituar a tese do “direito achado nas ruas”, como a ideia de tentar compreender e refletir acerca da atuação jurídica dos novos movimentos sociais, principalmente, a partir da análise das experiências populares de criação do Direito (Souza Junior, 1993, p.10).

⁶ É estabelecido um direito de preferência, por exemplo, no art. 1510, alínea “D”, entre o construtor e os lajeários, e entre os lajeários ascendentes e descendentes, assegurando-se a prioridade do mais próximo.

⁷ O direito à laje poderia ser considerado como uma reintrodução ao nosso ordenamento, já que há quem defenda que sua disposição contava do tempo do Império, mais precisamente nas ordenações Filipinas: “[...] a possibilidade de separação horizontal da propriedade de uma casa entre ‘sobrado’ (1º andar) e o ‘sótão’ (pavimento subterrâneo ou térreo”, sendo que o “sobrado”³⁰ significava “sobrado de laje”, em total coincidência com o atual instituto jurídico. A Lei de Regularização Fundiária ultrapassou a Medida Provisória nº 759 ao ampliar a constituição da laje tanto de forma ascendente quanto descendente em relação à construção original, não importando se se trata de construção sobre o solo ou construção que já se fez em laje (art. 1.510-A do Código Civil) (Marchi, 2018, p.15).

No que tange à sua denominação⁸, apesar de não possuir uma conformação técnica, tudo indica que o legislador procurou respeitar a fonte plural do instituto, cuja regularização jurídica procurou apenas incorporar o costume já vigente nas comunidades. Até na sua denominação percebe-se a ideia de que as pessoas comuns possam, no instante em que se depararem com o instituto, compreendê-lo com objetividade sem a necessidade de intermediários, de modo a permitir o acesso de todos (Farias; Rosenthal, 2020, p. 686).

Nesse contexto verifica-se a incidência do princípio da operabilidade, que norteia todo o Direito Civil brasileiro e que quando instrumentalizado, busca promover a efetividade ao direito em questão (Farias; Rosenthal, 2020, p. 60).

De igual sorte, a Medida Provisória nº 759/2016, no seu item 113, mais precisamente na sua exposição de motivos, é bastante clara ao explicitar que o propósito de tal legislação é adequar o Direito à realidade, e não o contrário (Brasil, 2016).

Até a conversão da Medida Provisória na Lei nº 13.465/2017, havia alguma discussão acerca da natureza jurídica do direito real à laje. Nesse sentido, havia os que compreendiam que o direito à laje era um direito sobre coisa própria, inversamente, outros defendiam a tese de que na verdade se tratava de um direito real sobre coisa alheia.

De algum modo tal discussão parece ter perdido um pouco a sua razão de existir, já que a partir da redação do art. 1510-A do Código Civil se tem que a laje é um direito real sobre coisa própria.

Outrossim, a Lei de Registros Públicos modificada pela Lei nº 13.465/2017, em seu art. 176, §9, estabelece que a laje será registrada no Livro 2, que é atinente ao Registro Geral, portanto, significando que a laje não só requer a abertura de uma matrícula própria, como deve ser averbada na matrícula da construção que lhe deu causa e nas lajes anteriores. Então, a laje mostra-se como uma nova espécie de direito real sobre coisa própria, já que constitui unidade que é autônoma da construção original, com acesso particular e, inclusive, requerendo a abertura de uma matrícula própria no Registro de Imóveis. A laje se estabelece como uma propriedade individual que possui alguns efeitos sobre o todo e, em virtude disto, poderá refletir na divisão das despesas de manutenção entre todos os envolvidos⁹ (FARIAS et al, 2020, p. 42).

⁸ No que tange às críticas quanto a correção técnica do termo laje, vejamos o que preleciona Milton Santos: [...] em uma fase de transição, as estruturas vindas do passado, ainda que parcialmente renovadas, tenderão a continuar reproduzindo o todo tal como era na fase precedente. Todavia, se cada estrutura conhece seu próprio ritmo de mudança, a estrutura do espaço é a instância social de mais lenta metamorfose e adaptação. Por isso, ela poderá continuar, por muito tempo, a reproduzir o todo anterior, a situação que se deseja eliminar (Santos, 2012, p.75).

⁹ “Art. 1.510-C do Código Civil. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, **as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício**

Diante disso, o Direito à laje é um direito real de propriedade que atribui ao seu titular todos os direitos inerentes a propriedade, de acordo com o que preceitua o art. 1.510-A, § 3º, do Código Civil. Veja-se que se o direito à laje fosse um direito sobre coisa alheia, pelo princípio da unicidade matricial proveniente do direito registral, não permitiria a abertura de uma nova matrícula, muito pelo contrário, exigiria a averbação, tão somente, na matrícula da construção base. Trata-se, como já dito, de uma propriedade nova (Oliveira, 2017, p.6).

Assim o descrevem Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal, que compreendem o direito à laje em um sentido que exaspera a noção meramente geométrica, concebendo-o em uma tridimensionalidade fundada em três aspectos, tais como a desvinculação desse direito ao solo; na necessidade de se responder aos anseios populares e sob a promoção de um novo olhar acerca da titularidade da propriedade e de suas delimitações (Farias; Rosendal, 2020, p. 695).

É, sobretudo, a consolidação de um direito que era exercido sem o reconhecimento estatal e que, detentor de perenidade e autonomia, extrapola a máxima romana da *superficies solo cedit* e a acessoriedade das unidades imobiliárias em relação ao terreno, haja vista que não se assemelha com as demais espécies de direitos reais (Candido, 2019, p.187).

Por isso, pode-se descrever que o direito de laje, segundo o que preleciona o art. 1510-A do Código Civil, requer a existência de uma construção base e da sua autonomia funcional. Ora, o requisito da construção base impõe a obrigação da remissão recíproca - por meio de averbação - do direito à laje e de abertura de uma nova matrícula para o registro desta. Tal procedimento demonstra a existência e a regularidade da construção original. O acesso independente e a autonomia funcional são exigências que se demonstram razoáveis para o efetivo exercício desse direito.

6. CONCLUSÃO

A urbanização nas cidades brasileiras, como é sabido, não respeitou um estudo prévio tampouco a infraestrutura necessária para garantir às populações de toda urbe, e principalmente aos recém-chegados, um direito à moradia digna. Em realidade, o planejamento urbano somente foi garantido para determinados projetos considerados financeiramente interessantes, e para determinadas regiões e habitantes, promovendo uma exclusão perversa que gera, indubitavelmente, a exclusão da favela e de outras aglomerações urbanas símeis. Tais comunidades, erigidas paulatinamente por moradores que deixados a própria sorte pelo Poder Público, acabaram firmando compromissos que, diante da escassez

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” (Brasil, 2002, grifo nosso).



da atuação estatal, buscaram atender às demandas mais urgentes e prementes dessas populações. Essas organizações são amplamente reconhecidas pelos moradores, uma vez que, de uma forma ou de outra, realizam uma mediação entre a ausência do Estado e a necessidades de resolver problemas locais.

Muitos foram os mecanismos criados para que, ainda nesse contexto de informalidade, fosse possível abarcar alguns direitos fundamentais, dentre os quais, o do acesso digno à moradia. Nesse processo de agravamento das questões urbanas, ganharam relevo alguns projetos cujo cerne é a regularização fundiária, tendo sido promovidos debates para atender essa demanda não apenas reprimida, como absolutamente esquecida pelo Estado. Em realidade, encontrou-se na práxis social por intermédio da utilização da laje, uma solução criativa para o problema da moradia, a qual passou a ser regulamentada pelo Estado a partir do ano de 2016 (dois mil e dezesseis). O direito à laje, então, é elevado à categoria de direito real, cuja compleição mostra-se *sui generis*, considerando-se o rol taxativo estabelecido pelo Código Civil, mas também, em comparação a previsões normativas de outros ordenamentos jurídicos. Isso decorre da peculiaridade das comunidades e das favelas brasileiras, se comparadas a outras regiões geopolíticas do globo. Desse modo, por se tratar de realidade incomparável, o direito à laje não pode ser tratado como um rearranjo político-econômico a fim de que o ente público responsável se exima de suas responsabilidades quanto a garantia, não apenas da moradia digna, como de toda a infraestrutura necessária para tal. Em razão disso, a laje deve ser tratada não apenas como um problema circunscrito a uma determinada área, mas como um problema de planejamento e espaço urbano, para que possa ser considerado um problema não dos outros, mas de toda a sociedade. cremos que o direito à laje, nesse sentido, quando passa a ser normatizado, não só traz à tona o debate acerca do direito à propriedade e a sua necessária função social, bem como valoriza o instituto da posse, fomentando o acesso à moradia digna e priorizando as soluções locais frente às soluções globais. Como já dito, se as favelas são uma realidade tipicamente brasileira, a solução deve ser tratada de uma maneira a corresponder aos anseios dessas populações. Por vezes, as soluções no atacado resolvem apenas os problemas superficiais e não são capazes de compreender o problema de fundo. Por conseguinte, o reconhecimento do direito à laje e a regularização dessas legítimas propriedades não só qualifica a posse anterior como corrobora para a segurança jurídica desses direitos, mostrando-se como uma clara alternativa a referidas comunidades, seja no sentido econômico, como colabora também e fundamentalmente, para reconhecer essa população e sua forma de vida como pertencente a uma cultura que, diante desse merecido relevo, ampliará o envolvimento de outros atores na solução de conflitos, contribuindo para que o Estado seja mais eficiente no tratamento das questões urbanas.

REFERÊNCIAS



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 17, N.01., 2025, p. 131-151

Nikolai Bezerra Frio, José Alcebíades de O. Júnior e Ariane Langner Antonioli
DOI: 10.12957/rdc.2025.92150 | ISSN 2317-7721

BRASIL. Ministério das Cidades. *Exposição de Motivos nº 00020/2016. Brasília, DF, 2016*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015_2018/2016/Exm/Exm-MP%20759-16.pdf. Acesso em: 10 jan. 2025.

CANDIDO, Austréia Magalhães. Direito real de laje: uma jabuticaba jurídica? In: MARCHI, Eduardo Cesar Silveira; KÜMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila (Orgs.). *Regularização fundiária urbana: estudos sobre a lei nº 13.465/2017*. São Paulo: YK, 2019.

CORRÊA, Cláudia Franco. Direito real de laje: controvérsias entre efetividade e legalidade. In: LEITE, Luís Felipe Tegen Cerqueira; MENCIO, Mariana (Orgs.). *Regularização fundiária urbana: desafios e perspectivas para aplicação da lei nº 13.465/2017*. São Paulo: Letras Jurídicas, 2019.

CORTINA, Adela. *Aporofobia, a aversão ao pobre: um desafio para a democracia*. Tradução de Daniel Fabre – São Paulo: Editora Contracorrente, 2020.

CASTELLS, Manuell. *La cuestión Urbana*. Buenos Aires: Siglo Veinteuno editores, 2014.

CASTELLS, Manuel. *Problemas de investigacion em sociologia urbana*. Buenos Aires: Século XXI editores. 2006.

COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. *Direito de laje (Série Cadernos IRIB)*. São Paulo: IRIB, 2020.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: parte geral e LINDB*. 16. ed. Salvador: Juspodivm, 2020.

FARIAS, Cristiano Chaves; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. *Direito de laje: do puxadinho à digna moradia*. 4. ed. Salvador: Juspodivm, 2020.

FERNANDES, Bernardo Gonçalves. *Curso de Direito Constitucional*. 15. ed. São Paulo: Juspodivm, 2023.

GADANHO, Pedro. *Uneven Growth: Tactical Urbanisms for Expanding Megacities*. New York: The Museum of Modern Art, 2014.

MALUF, Mariana. *O direito à moradia na Constituição de 1988*. JUS. 23 set. 2020. Disponível em: < O direito à moradia na Constituição de 1988. - Jus.com.br | Jus Navigandi>. Acesso em 08 jan. 2025.

LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. Tradução Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

MARCHI, Eduardo Cesar Silveira. *Direito de laje: da admissão ampla da propriedade superficiária no Brasil*. São Paulo: YK, 2018.

KONZEN, Lucas Pizzolatto. *Boas aventuras na Pasárgada: do pluralismo jurídico ou alternativas para uma ciência do direito pós-moderna?* Prisma Jurídico, São Paulo, v. 5, 2006, p. 169-184. Disponível em: <https://periodicos.uninove.br/prisma/article/view/608>. Acesso em: 05 jan. 2025.

LÔBO, Paulo. *Direito civil: coisas*. 4. ed. São Paulo: Sa raiva, 2019, v. 4.

MENDES, Gilmar Ferreira; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet Branco. *Curso de Direito Constitucional*. 19. ed. São Paulo: SaraivaJur, 2024.



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 da Consultoria Legislativa do Senado, jul. 2017 (Texto para Discussão nº 238). Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td238/view>. Acesso em: 10 jan. 2025.

SANTOS, Boaventura de Sousa. THE LAW OF THE OPRESSED: THE CONSTRUCTION AND REPRODUCTION OF LEGALITY IN PASARGADA. *Law & Society Review*, Volume 12, Number 1, Fall 1977, p. 07.

SANTOS, Boaventura de Sousa. Notas sobre a história jurídico-social de Pasárgada. In: SOUTO, Cláudio; FALCÃO, Joaquim (Orgs.). *Sociologia e direito: textos básicos para a disciplina da sociologia jurídica*. 2. ed. São Paulo: Pioneira, 2002.

SANTOS, Milton. *Pensando o espaço do homem*. 5. ed. São Paulo: EDUSP, 2012.

SARLET, Ingo Wolfgang; MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. *Curso de Direito Constitucional*. 13. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024.

SILVA, José Afonso da. *Curso de Direito Constitucional Positivo*. 45. ed. São Paulo: Juspodivm, 2024.

SOUZA JUNIOR, Jose Geraldo. O Direito Achado na Rua: concepção e Prática. In: SOUSA JUNIOR, José Geraldo de (org). *Introdução crítica ao Direito, Série O Direito Achado na Rua*, vol. 1. Brasília: Universidade de Brasília, 1993.

TAVARES, André Ramos. *Curso de Direito Constitucional*. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

ZANINI, Leonardo Estevam de Assis. *Direito Civil: direito das coisas*. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020.

Sobre os autores:

Nikolai Bezerra Frio

Doutorando em Direito pelo Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito da Universidade do Alto Uruguai e das Missões - URI, Santo Ângelo-RS. Mestre em Direito Sociais pela Universidade Federal de Pelotas UFPEL. Advogado Licenciado. Tabelião Interino do 2º Tabelionato de Protesto de Pelotas.

Uri - Universidade do Alto Uruguai e das Missões

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/9857909485154273> ORCID: <https://orcid.org/0009-0003-3700-0733>

E-mail: nikolaibezerrafrio@gmail.com

José Alcebiades de Oliveira Júnior

Doutor em Direito - área de concentração Filosofia do Direito e da Política - pela Universidade Federal de Santa Catarina. Mestre em Instituições Jurídico-Políticas pela UFSC. Graduado em Ciências Jurídicas e Sociais pela Faculdade de Direito de Santo Ângelo. Professor permanente do PPGD-URI Santo Ângelo. Professor Colaborador do PPGD-UFRGS. Professor Titular da UFSC, em Epistemologia Jurídica, hoje aposentado da UFRGS. Pesquisador nível 1D do CNPq.

Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões, Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito da Universidade Integrada do Alto Uruguai e das Missões - URI – Santo Ângelo – Mestrado e Doutorado, área Direitos especiais.

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/8818051679585883> ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4117-028X>

E-mail: alcebiadesjunior@terra.com.br

Ariane Langner Antonioli

Doutoranda em Direito pelo Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito da Universidade Regional do Noroeste-URI, Santo Ângelo-RS. Mestre em Direito pela Universidade Federal de Santa Maria. Advogada.

Universidade Regional Integrada do Alto Uruguai e das Missões, Pós-Graduação Stricto Sensu em Direito da Universidade Integrada do Alto Uruguai e das Missões - URI – Santo Ângelo – Mestrado e Doutorado, área Direitos especiais.

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/3202621907128764>

E-mail: arianelangner@hotmail.com

