



UNIVERSIDADE CATÓLICA DO SALVADOR
CURSO DE DIREITO

GABRIEL CONCEIÇÃO SANTOS

**DIREITO DE LAJE: AS (IN)APLICABILIDADES E (IN)EFICÁCIAS IMEDIATAS DA
LEI 13465/17 NAS COMUNIDADES DE SALVADOR/BA COMO REFLEXO DO
DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA**

SALVADOR

2021

GABRIEL CONCEIÇÃO SANTOS

**DIREITO DE LAJE: AS (IN)APLICABILIDADES E (IN)EFICÁCIAS IMEDIATAS DA
LEI 13465/17 NAS COMUNIDADES DE SALVADOR/BA COMO REFLEXO DO
DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA**

Projeto apresentado como requisito para obtenção de aprovação na disciplina de trabalho de conclusão de curso, do Curso de Direito da Universidade Católica do Salvador, sob a orientação do professor: Aloisio Gonçalves Pereira Neto

SALVADOR

2021

DIREITO DE LAJE: AS (IN)APLICABILIDADES E (IN)EFICÁCIAS IMEDIATAS DA LEI 13465/17 NAS COMUNIDADES DE SALVADOR/BA COMO REFLEXO DO DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA

Gabriel Conceição Santos

RESUMO

Esse artigo científico propõe o estudo e análise da aplicação do Direito de laje nas favelas de Salvador/BA. Procura elucidar qual o alcance e efetividade da Lei nas comunidades soteropolitanas, embasada em pesquisas de campo qualitativas e quantitativas, doutrinas, artigos científicos e outros meios que corroboram com o tema.

O direito à moradia digna é constitucional e a Lei 13.465/17 assegura que o proprietário dessa unidade autônoma esteja conforme a Constituição e seja resguardado o Direito de propriedade através do registro de imóveis. Contudo, para que haja eficácia é preciso o conhecimento e adequação da norma ao paradigma. Esse trabalho tem o desígnio de investigar se o dispositivo está cumprindo a sua finalidade.

Palavras chave: Laje; eficácia; Lei 13465/17; moradia; Salvador/BA

ABSTRACT

This scientific article proposes the study and analysis of the application of slab law in the favelas of Salvador / BA. It seeks to elucidate the scope and effectiveness of the Law in Salvador communities, based on qualitative and quantitative field research, doctrines, scientific articles and other means that corroborate the theme.

The right to decent housing is constitutional and Law 13.465 / 17 ensures that the owner of this autonomous unit complies with the Constitution and the right to property is protected through the registration of real estate. However, in order to be effective, it is necessary to know and adapt the standard to the paradigm. This work has the purpose of investigating whether the device is fulfilling its purpose.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	4
2 BREVE HISTÓRICO DA LAJE	5
3 O DIREITO À MORADIA	6
3.1 Direito de laje como direito constitucional de propriedade	7
3.2 Direito de superfície ou Direito autônomo	8
4 A LEI 13465/2017	9
4.1 Aplicabilidade da Lei 1365/17	11
4.2 Registro da laje.....	11
4.2.1 Usucapião judicial e extrajudicial do Direito de laje	14
4.3 Direitos	14
4.3.1 Deveres	15
4.4 Extinção do Direito de laje	16
5 ESTUDO DE CASO NAS FAVELAS DE SALVADOR	16
5.1 Eficácia do Direito de laje nas Comunidades de Salvador	17
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	19
7 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	21

1. INTRODUÇÃO

O direito à moradia é constitucional, com disposição no art. 6º da Constituição Federal, onde são descritos os direitos sociais do cidadão. Para além do artigo supracitado, a propriedade é um direito que proporciona a dignidade da pessoa humana, dando um sentido de pertencimento do indivíduo a uma sociedade, assegurando-lhe um teto sobre sua cabeça pela fuga do relento das ruas e o desejo do aconchego do lar.

O direito civil recepcionou e estabeleceu os direitos e deveres da propriedade e do proprietário, impondo limites nas relações de naturezas reais. Apesar do código respeitar a livre iniciativa contratual, ele assegura que sejam respeitados os direitos de terceiros e a função social da propriedade. O proprietário tem a sua parcela ideal sobre o solo ao seu dispor, podendo estabelecer moradia naquela área ou aliená-la, porém, se a propriedade não atingir a sua finalidade social, poderá ser aferida penalidades ou até mesmo a perda do seu domínio.

Para que haja o aperfeiçoamento da propriedade, o pretense proprietário terá que fazer um registro no cartório de imóveis, caso o valor do bem imóvel seja superior a trinta salários mínimos, haverá a necessidade de fazer uma escritura pública para que possa dar publicidade e segurança ao ato, de acordo ao art. 108 do código civil.

Por certo o direito demanda uma adequação normativa as necessidades da sociedade, dessa forma nasce o direito de laje, derivado do direito de superfície, concebido no estatuto da cidade em seu art. 21 ao 24 da Lei nº10.257/2001. O direito à laje não se confunde com o direito de superfície, apesar de não ser pacificado esse entendimento pelos doutrinadores, o que será discutido ao decorrer desse trabalho. A lei 13465/2017 foi gerada com a finalidade de prover o direito à propriedade a uma nova classe de pessoas que construíam os chamados “puxadinhos” (unidades autônomas construídas em cima ou embaixo de uma superfície de outrem ou extensão da casa de terceiro para a moradia). Construções que são realizadas predominantemente em favelas onde a desigualdade social é perceptível, caracterizada, em grande parte, por ser áreas disponibilizadas por familiares aos seus filhos ou parentes com a finalidade de moradia. Para que essas pessoas tivessem assegurados os direitos sobre a coisa, foi criado o direito de laje pela lei 13465/2017, incluindo no código civil em seu art.1.510-A, com natureza real, respeitando todos requisitos de propriedade, contudo, inovando em alguns aspectos.

Devido o contexto histórico, as lajes são predominantes nas favelas de algumas capitais brasileiras, inclusive de Salvador/Ba, que é a cidade que será feito estudo de caso nesse artigo. A hipótese presume que o direito de Laje não tem o alcance desejado referente ao conhecimento e aplicabilidade de sua lei nas comunidades de Salvador, onde concentra-se a maior parte de habitantes que utilizam da laje como moradia, por não haver o conhecimento do dispositivo de lei, os possuidores da laje têm reprimidos os seus direitos resguardados pelo direito civil, além de ficarem dependentes do proprietário do terreno onde está concebida a construção.

Esse artigo tem o objetivo geral de analisar a aplicabilidade do direito de laje nas comunidades de Salvador/Ba e como objetivos específicos: identificar o alcance da norma nas favelas soteropolitanas; verificar a percepção da comunidade em relação à lei vigente e relacionar o fator social à compreensão do direito à propriedade.

A pesquisa tem a finalidade de dirimir dúvidas em relação a aplicabilidade do direito de laje nas favelas, a fim de identificar se os moradores têm a compreensão dos direitos e deveres que são proporcionados a eles através desse dispositivo legal. Para isso foi utilizada a metodologia de pesquisa mista (quantitativa e qualitativa), adicionado a doutrinas, artigos científicos e estatísticas relacionados ao tema.

2. BREVE HISTÓRICO DA LAJE

A história do Brasil, pós regime monárquico, é marcada por uma dicotomia social, representada por duas realidades distintas. Com a crise do mercado de manufatura industrial, ocorrido entre o final do século XIX e XX, de uma forma mais severa no sudeste do país, que era à época a economia mais pujante da nação, fez reverberar a crise econômica por todo território brasileiro, por conseguinte, as moradias e a qualidade de vida do povo foram reduzidas. Contudo, os mais afetados por essa nova realidade foram os trabalhadores, composto, em sua maioria, por escravos e por trabalhadores que fugiram do campo para tentar uma vida melhor nas capitais, já que a economia rural também estava em crise.

As relações imobiliárias entre patrões e trabalhadores, no período pós monárquico, eram, predominantemente, de aluguéis, arrendamentos e aforamentos de terras, onde os proprietários dos lotes de terras detinham o poder econômico para manterem-se mais confortáveis com as agruras do período. Diferentemente das realidades que foram impostas aos homens e mulheres que perderam suas moradias nos centros urbanos, locais onde o desenvolvimento econômico era mais evidente, foram forçados a estabelecer moradias as margens das cidades, em faixas de terras ainda não exploradas por estarem longe do centro e não haver interesse da alta sociedade em assentar moradias naquela localidade. A forma descontrolada que houve a explosão demográfica humana, além das políticas públicas ineficazes, por conseguinte, um planejamento urbano deficitário e o esquecimento da economia rural, desencadearam o aumento da pobreza, afetando, principalmente, as grandes cidades, mais precisamente, as zonas periféricas, por não haver um planejamento, as zonas marginalizadas sofriam com a falta de serviços básicos, como: saneamento básico, atendimento médico, transportes urbanos... Além das construções, visualmente, destoarem das casas do centro. Assim nascem as favelas, constituídas por pessoas de baixa renda, advindas de realidades parecidas: da escassez de trabalho e o baixo poder aquisitivo.

A origem do nome favela foi concebido pela relação com uma espécie botânica encontrada na caatinga da região nordeste, como é descrito por Cristiano Chaves:

Em verdade, a expressão favela é originada da botânica brasileira, em uma espécie encontrada na caatinga nordestina, também conhecida como fava,

faveleiro ou mandioca-brava (*Jatropha phyllacantha*), extremamente rica em madeira, frutos comestíveis e sementes comestíveis (destinadas à produção de farinha). (Chaves, 2018, p.26)

No ano de 1909 foi a primeira vez que fora utilizado na escrita o nome favela, como aduz Cristiano Chaves:

Já em 1909, um periódico no Rio de Janeiro (Caretta) utilizou, pela primeira vez escrita, a expressão favela para aludir àquele fenômeno de aglomerados de construções detectadas na paisagem cultural e arquitetônica fluminense – e, de resto, em todo o país. (Chaves, 2018, p. 27)

A expressão favela foi formalmente designada para denominar habitações precárias, sem saneamento básico, não planejadas e predominantemente, instaladas em morros.

Os pobres trabalhadores marginalizados das cidades coloniais, tiveram que adaptar-se a uma nova realidade com o nascimento da república, já que, as construções e melhorias nas moradias e vias públicas visava privilegiar a classe aristocrata da época, como descreve a autora Garcia (2009):

“as contradições entre senhor e escravo, casa grande e senzala, sobrados e porões são substituídas por burgueses e proletários, bairros ricos e bairros pobres, favela e asfalto, palacetes e condomínios fechados de casas e apartamentos versus conjuntos habitacionais, ou habitações coletivas, como o cortiço, a cabeça de porco, a casa de cômodos ou as casas populares, habitadas pelo proletariado de melhores condições”. (Garcia, 2009, p. 136)

Esses contrastes paisagísticos já eram vistos em várias capitais brasileiras como: Salvador, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, São Paulo... Processo que estigmatizou os moradores dos morros e das pessoas que moravam à margem da nova classe dominante.

As favelas têm uma relação intrínseca com as construções sobrelevadas, pelo momento de arroxamento econômico que as famílias das comunidades viviam, precisaram construir suas casas em cima da superfície de bens alheios, com a finalidade de estabelecer, ali, moradia. A imposição de uma nova realidade na sociedade fez crescer o desejo de obter a segurança e a exclusividade nas propriedades constituídas às margens do centro, impulsionadas pelas condições sofríveis dos moradores, foram constituídas moradias aglomeradas para compor a moradia dos familiares de seus proprietários. Assim, informalmente, nasceu o direito de laje.

3. O DIREITO À MORADIA

A habitação é um reflexo da dignidade humana, onde o homem tem seu ponto de referência no mundo e se reconhece como indivíduo, como menciona, Scott Locke: “todos concordam que uma habitação adequada é uma das necessidades fundamentais do ser humano.”

O Direito à moradia não se limita, apenas, a um teto sobre a cabeça, mas sim, uma moradia digna que forneça o mínimo de conforto e saneamento: sistema de esgoto, coleta de lixo, manutenção da privacidade... (VALÉRIA ZANETTE, 2014, p.72) aduz: “Pode-se afirmar que a habitação é uma necessidade do homem, sendo condição *SINE que non* para que se tenha uma existência humana considerada digna.” É um direito de todos, ter uma moradia adequada.

A Declaração Universal dos Direitos humanos de 1948 foi a primeira a regulamentar o direito à moradia, reconhecendo os direitos à saúde e ao bem-estar e implicitamente, o direito à moradia:

ART 25-1° Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar-lhe, 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. (DUDH,1948)

O Brasil ratificou o documento e se tornou signatário da Declaração Universal dos Direitos Humanos comprometendo-se a respeitar e a se adequar as normas contidas no documento que fora pactuado.

No ano de 1988 com a criação da Constituição da República Federativa do Brasil, o direito à moradia foi recepcionado no art. 5°:

Art. 5° Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade. (BRASIL, Constituição, 1988)

A Constituição incluiu em seu dispositivo o direito à propriedade, tratando da inviolabilidade do direito, o que garante a fundamentalidade da moradia e assegura através de lei constitucional, o mínimo para a conservação da dignidade humana.

3.1 DIREITO DE LAJE COMO DIREITO CONSTITUCIONAL DE PROPRIEDADE

Desde o ano de sua gênese, a Constituição Federal de 1988 tem a característica de adequar suas normas a medida em que uma nova realidade social se estabelece. As cláusulas pétreas deriva dos direitos naturais do homem, as quais estão ligadas diretamente a sua existência. O direito de laje deriva do direito fundamental de propriedade, previsto no art. 5° da Constituição, que previu a necessidade de assegurar o direito a todas as formas de moradia e como direito fundamental, o direito à laje terá acautelado todos os efeitos decorrente desse *status*, assim sendo, esse direito não poderá ser relativizado por qualquer lei ou norma infraconstitucional.

O direito de laje tem, implicitamente, o princípio da proibição de retrocesso social, que assegura o proprietário a proteção do seu direito caso haja uma tentativa de mitigação desse direito. Caso a propriedade de laje sofra qualquer tipo de

restringimento por eventuais normas jurídicas, poderá ser decretada a inconstitucionalidade do ato, de acordo a Lei nº 13.465/17, que tem a finalidade de garantir a inclusão social, de acordo ao direito fundamental de moradia.

3.2 DIREITO DE SUPERFÍCIE OU DIREITO AUTÔNOMO

A concepção do direito de Laje é derivada da Lei nº 10.257/2001, o Estatuto da Cidade que já previa o direito de superfície:

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.

Antes da promulgação da Lei que criou o Direito de laje, a jurisprudência utilizava o Estatuto para a resolução de lides concernentes ao Direito de propriedade, onde se abarcava, o direito referido anteriormente, como propriedade na sua forma generalista, dentre os conflitos, tratava-se, também, do Direito de laje, que sequer, era considerada como propriedade apartada do solo, por esse motivo para que houvesse a discussão relacionada a sobrelevação, teria que haver uma discussão entranhada ao proprietário do solo ou construção base.

A importância dos questionamentos teóricos sobre as leis, se dá, pela forma que se aplicará a jurisprudência, pois, apesar da criação do Direito de Laje, alguns doutrinadores consideram a lei como uma extensão do Direito de superfície, como alude, Albuquerque Junior:

“sustenta que o direito de laje não é um direito novo, mas um direito de superfície com características peculiares, dentre as quais permanecem no texto legal aprovado a abertura de matrícula autônoma e a não vinculação da laje à fração ideal do terreno.” (PATRICIA FERRAZ, 2018, p.44)

Além de Albuquerque, acompanham a tese os doutrinadores: Weingarten e Cymbalista. Já para Pablo Stolze e Rodolfo Pamplona, entende que, apesar de não ser novel, o Direito de laje possui singularidades não percebidas no Direito de superfície, e o trata como direito real *sui generis*:

“diferentemente de outros direitos reais na coisa alheia, o direito tem, em seu conteúdo, um singular *animus*, equiparável ao de domínio, embora não se caracterize pela sua estrutura peculiar, como direito real na coisa própria (propriedade), na medida em que, derivando de mera cessão de uso, gratuita ou onerosa, da superfície do imóvel que lhe é inferior, resulta na coexistência de unidades autônomas em uma mesma área.” (PABLO STOLZE, RODOLFO PAMPLONA, 2018, p.21)

A pertinência do diálogo sobre esse assunto recai sobre os procedimentos práticos, caso a laje seja considerada como direito real sobre coisa alheia, o proprietário da laje

não poderá pleitear direitos inerentes ao possuidor que tem o registro da coisa, a exemplo da tutela possessória, ação de reintegração de posse, manutenção de posse. Devido o titular do direito ser o proprietário da superfície a qual foi cedida a parte superior para que houvesse a construção de uma moradia. De acordo aos defensores dessa tese, a laje não seria uma unidade autônoma e independente, mas sim, seria inerente à propriedade já construída sobre o solo.

A corrente majoritária da doutrina, compreende e aceita à laje como direito autônomo, uma unidade quem tem natureza de direito real, como descreve o assessor jurídico do Senado Federal, Carlos Eduardo Elias de Oliveira:

“a natureza jurídica é esclarecida pela leitura dos arts.1510-A e seguintes do Código Civil e do novo §9º que foi acrescido ao art. 176 da Lei de Registros Públicos (conforme art. 56 da nova Lei). Na forma como foi redigido o Código Civil nesse ponto, o Direito Real de Laje é uma espécie de direito real de propriedade sobre um espaço tridimensional que se expande a partir da laje de uma construção-base em direção ascendente ou a partir do solo dessa construção em direção subterrânea. Esse espaço tridimensional formará um poliedro, geralmente um paralelepípedo ou um cubo. A figura geométrica dependerá da formatação da sua base de partida e também dos limites impostos no ato de instituição desse direito real e das regras urbanísticas. Teoricamente, esse espaço poderá corresponder a um poliedro em forma de pirâmide ou de cone.” (CARLOS OLIVEIRA, p.22)

A tese acolhida pela maioria dos doutrinadores, tem por fundamento no fato de que a norma, expressamente, determina que seja aberta uma matrícula autônoma e independente para que a laje seja registrada, um registro não atrelado ao da construção base. De acordo a esse dispositivo de lei, verifica-se que o legislador tem a intenção de dar um caráter específico ao imóvel-lajeado e consolida a natureza real da laje e todos os direitos inerentes ao Direito de propriedade, resguardado pela Constituição Federal.

4. A LEI 13465/2017

Hodiernamente, a laje tornou-se uma realidade na sociedade brasileira, o direito como garantidor dos usos, costumes e hábitos da comunidade, deveria adequar-se a essa nova realidade, a qual não tinha previsão legal e dificultava a defesa de um direito que ainda não era positivado na legislação brasileira.

Antes da Lei 13465/17 ser promulgada, o Estatuto da Cidade, regulamentada na Lei 10.257/2001 já previa o direito de superfície como um instrumento de política urbana, trouxe como princípios o planejamento participativo e a função social da propriedade. Essa Lei foi a coluna basilar para o desenvolvimento do Direito de laje. Alguns doutrinadores entendem que o EC teve uma contribuição para a regularização fundiária das áreas urbanas. Contudo, o direito de superfície não era suficiente para solução do problema das moradias, já que, a modalidade era limitante no quesito cessão do bem, somente o superficiário ou proprietário da superfície tinha o poder de alienar o bem, mesmo que houvesse sobrelevação no terreno.

Era pressuroso a criação de uma Lei que atendesse uma comunidade que já experimentava as construções sobrelevadas, todavia, não tinha o direito de propriedade reconhecido, por pressuposto, havia uma negação de cidadania aos moradores, Patrícia Ferraz descreve:

“A anotação de Carbonari é preciosa. É natural do ser humano querer que o local onde se abriga seja exclusivamente seu, o que significa excluir os demais indivíduos da possibilidade de fazer ingerências sobre seu espaço, sua vida e de sua família. Por isso, a criação de um direito que possibilite essa dinâmica da pessoa em relação ao seu abrigo (moradia) acalenta uma aspiração humana natural. Daí porque instrumentos jurídicos que reconheçam essa demanda e a atendam terão acolhida na sociedade.”
(PATRICIA FERRAZ, 2018, p.37)

Em 2016, nasce a Medida Provisória 759, trazendo em seu texto o Direito de Laje, que assim foi denominado, recepcionando a forma usual do termo, para que houvesse identificação da comunidade com o termo mais utilizado entre os moradores. A finalidade dessa MP era a inserção do novo direito na relação de direitos reais e contribuir com a “regularização fundiária de favelas”. O texto evidenciava a celeuma do direito de laje como raiz do direito de superfície, de acordo ao art. 5º do art. 1510- A de seu texto, definindo a laje como sobrelevações sucessivas.

A procura de atender os anseios dos moradores de comunidades que tinha a sobrelevação como sua moradia, a Medida Provisória 759 sofreu algumas alterações, o que concebeu a Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, intitulada como Direito de Laje, tendo por diretriz o acolhimento ao direito de moradia das pessoas que vivem à margem da sociedade que não tinham os direitos assistidos, foi abandonada a intenção original de direcionamento da Lei para a regularização fundiária, exclusivamente, e passou a ter um olhar mais profundo sobre a moradia sobrelevada. Com características dos direitos de superfície e do condomínio edilício, sem deixar de ter procedimentos singulares, a Lei 13.465/17 foi criada, prevista no art.1510-A do Código Civil. A finalidade dessa Lei foi dar segurança jurídica aos lajeários, como são denominados os proprietários das lajes.

Apesar da Lei ser um avanço no direito real de propriedade, há algumas lacunas que precisam ser questionadas: No caso de futura extensão da laje, com acréscimo nas dimensões horizontais, abaixo da construção original (infrapartição) ou na construção base, na segunda hipótese, o proprietário terá dificuldade em fazer a regularização, já que a Lei não trata do tema. Há também o parágrafo primeiro do art. 1510-A, infere que o direito de laje dispõe do espaço aéreo ou subsolo de terrenos públicos ou privados em projeção vertical, não contempla as demais áreas edificadas ou que não pertencem ao proprietário da construção-base. Uma interpretação equivocada desse artigo poderá extrapolar o Direito de Laje, pois a ampliação resultaria em um aumento da área compreendida na laje, o que pode acarretar em um aumento no valor do bem, em caso de transmissão onerosa, porém, a Lei é silente sobre a questão, o que se pode concluir que as partes poderão avençar sobre o tema.

De acordo ao DPL, o proprietário poderá gozar, fruir e dispor da laje, contudo, esse direito poderá ser mitigado, a sobrelevação poderá ser transferida de uma forma limitada, somente sofrerá essa limitação na faculdade de gozo, fruição e disposição,

caso haja previsão contratual, nesse caso, havendo a concordância contratual entre as partes, o Direito de laje será limitado. A Lei também dispõe sobre a categoria da propriedade mista, que será ilimitada em relação a extensão da laje, todavia limitada, referente ao gozo, fruição e disposição.

No processo de execução, a Lei também foi omissa em não prever a intimação do lajeários e do proprietário da construção base. A falta de intimação dos interessados causaria uma restrição ao direito de preferência, por esse motivo, essa lacuna é considerada pelos doutrinadores, como uma falha legislativa e não uma deliberalidade do legislador, inclusive, apesar de não serem citados nos arts. 804 e 889 do CPC, eles são, expressamente, mencionados nos incisos X e XI, do art.799, do CPC, o que corrobora com esse entendimento de que houve uma falha no texto de Lei.

O art. 1510-E, da Lei nº 13.465/17, que trata da extinção do Direito de laje, tem uma redação confusa ao tratar de uma das hipóteses de extinção, que é a ruína da construção-base. Ela traz algumas exceções para que não haja o desfazimento da laje, e uma delas é: se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos. É cristalino que houve um erro na questão textual, pois, a “não” reconstrução da laje, acarretaria na afetação da estrutura do bem e poderia causar o desmoraonamento do imóvel.

4.1 APLICABILIDADE DA LEI 13.465/17

Na seara processual, o Direito de laje dispõe sobre o direito de preferência, que no caso de execução judicial ou cumprimento de sentença de uma das unidades autônomas, os outros lajeários deverão ser cientificados para que exerçam o direito de preferência, se houver interesse. Apesar de ter uma roupagem nova em relação ao procedimento de preferência, já que inclui na relação processual, múltiplos interessados na relação jurídica de terceiro, o método já era estabelecido no direito real, como no caso do enfiteuta, usufrutuário e superficiário. É imperioso a intimação do terceiro ao processo, para que seja assegurada a proteção do interesse de direito material entre ele e o executado, caso não haja a intimação, será ineficaz a alienação em relação ao terceiro.

4.2 REGISTRO DA LAJE

O registro da laje irá garantir a efetividade da Lei 13.465/17, para isso, deverá respeitar o rito, de acordo a Lei de Registros Públicos, art.172:

No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para

sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade. (BRASIL, LRP, 1973)

O efeito jurídico do Registro é inter-partes e não alcança terceiros, que por esse motivo, não poderão ser atingidos por decisões tomadas entre os acordados. A importância da publicidade no ato registral, tem a finalidade de proteção a oponibilidade coletiva, caso haja, no ato de constituição, modificação ou aquisição de direito real, já que o efeito é *erga omnes*.

Para que haja o negócio jurídico (imobiliário), a liberdade contratual entre as partes não é o suficiente, é imprescindível que a segurança social seja verificada na transmissão do bem, no intuito de que o comprador terá assegurada a procedência do bem imóvel e a nova titularidade será respeitada pela coletividade. Em suma, a publicidade tem o duplo efeito de constituição de direito real e dar ciência a terceiros do ato constitutivo.

A lavratura da escritura pública é uma exigência caso o valor do imóvel ultrapasse o valor de trinta salários mínimos, caso esse valor seja menor, admite-se que seja celebrado negócio jurídico por instrumento particular, como dispõe o art. 108, do código civil:

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

Será levado em conta, para admissão do negócio jurídico através de instrumento particular, o valor do imóvel estipulado pelo Fisco, as partes não poderão determiná-lo, com o desígnio de que não haja fraude na convenção entre particulares.

O contrato imobiliário poderá ser nulo, caso seja constatado o vício processual de forma ou objeto, mesmo que haja vontade do contraente seja legítima, o que parece paradoxal, já que não respeita um dos princípios contratuais da vontade, por opção do legislador, não sendo possível, sequer, a convalidação do ato. Contudo, poderá haver o aproveitamento do negócio jurídico celebrado, com a conversão substancial do negócio jurídico, dando proveito ao máximo do ato negocial, objetivando o elemento volitivo entre as partes, esse procedimento não convalida o ato nulo do negócio, já que é insanável, mas aproveita a vontade declarada para a formação de um outro ato que era nulo por vício de forma ou de objeto e o transforma em outro, em conformidade aos requisitos formais e substanciais, que se mostre apto e idôneo para a efetivação da vontade, sendo perfeitamente válido e eficaz.

No caso do Direito de laje, sendo constituído por instrumento particular, o procedimento é nulo por não respeitar a forma prescrita em Lei. Todavia, caso seja, a vontade declarada no instrumento, seja livre e desembaraçada, não seria de bom grado sacrificar o documento por não contemplar a forma e o objeto. Desta forma, apesar de não poder haver a convalidação, já que o negócio é nulo, poderá ser aproveitada a vontade declarada pelo particular no instrumento particular e transformar o instrumento em outra categoria jurídica, que recepcione o anseio do lajearia. Nessa situação, a legislação permite que haja a conversão de instrumento particular para a promessa de compra e venda ou de doação de laje, de acordo ao

art. 462, do código civil é dispensado o pré-contrato ou contrato preliminar a atender as formalidades exigidas no contrato que se prometeu. Diante disso, mesmo que o valor do imóvel ultrapasse trinta salários mínimos, a promessa de compra e venda ou doação da laje poderá ser feita através de instrumento particular.

O registro de laje é um processo mais simples do que o processo registral do condomínio edilício, que de acordo ao instrumento legal, são unidades autônomas, mas que não se confundem com a laje sobreposta, já que, no condomínio deverá ter uma vinculação da unidade a uma fração da superfície, onde foi construído o condomínio.

Apesar de terem características parecidas, por serem unidades autônomas, o que separa o direito de propriedade de laje, do condomínio edilício, é que a sobrelevação não tem nenhuma relação com o solo ou superfície a qual foi construída a construção-base, apesar de estruturalmente essa construção seja importante, mas em sede de registro, a matrícula de cada unidade autônomo será única, com exceção das dos imóveis contíguos, os quais pertencem ao mesmo dono e terá a opção de fazer a fusão das matrículas ou manter as unidades com matrículas separadas.

A fusão da matrícula só poderá ocorrer com a anuência do proprietário, no caso de alienação, os promitentes compradores, promitentes cessionários, cessionários ou lajeários, também terão direito a requererem a fusão, contudo, para que isso ocorra, deverá haver a anuência expressa dos titulares de domínio e dos seus cônjuges, se casados.

Para que haja a abertura de uma nova matrícula através da fusão, será necessário averbar nas primitivas o encerramento de cada uma delas, dando lugar a uma nova matrícula.

O encerramento da matrícula ocorre na sua conclusão, ou seja, diante da manifestação de que a partir daquele momento, não mais poderão ser praticados atos naquela matrícula, porém serão válidos e eficazes todos os atos que nela foram praticados.

O lajeário poderá disponibilizar a superfície de sua laje para que haja a constituição de um sucessivo direito de laje, desde que haja anuência expressa dos titulares da construção-base e dos demais lajeários, respeitadas as estruturas urbanísticas e edificações impostas. De acordo ao art. 1510-A, §6º, do Código Civil.

O Estado, representado pelo município, não poderá impedir a constituição do direito real de laje, mas poderá vetar a averbação de futuras construções realizadas pelo proprietário, tem o poder de limitar o uso da sobrelevação ou as edificações que sejam construídas sobre elas, tentando preservar o projeto arquitetônico da moradia, como também dando segurança aos seus titulares.

A averbação da sobrelevação é feita pelo regramento ordinário: o interessado deverá fazer um requerimento que conste o "habite-se", certificado de regularização, de conclusão ou qualquer documento enviado pelo Poder Público que ateste a regularidade da construção, além do CND do INSS relacionada a propriedade.

4.2.1 USUCAPIÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL DO DIREITO DE LAJE

Usucapião é o modo originário para aquisição da laje, caso a posse seja mansa, pacífica e ininterrupta, de acordo ao tempo determinado exigido em lei.

Para que a laje seja usucapida, a propriedade ou construção base deverá ter registro no cartório de imóveis, com matrícula própria. Nesse caso há uma extrema dificuldade em regularizar a laje pois, os moradores das comunidades, que são áreas onde residem pessoas com o baixo poder aquisitivo, grande parcela, não consegue regularizar os imóveis por não ter condições de pagar os tributos, o que torna um desafio para que seja estabelecido usucapião de laje.

Um outro requisito do direito real para que seja habilitado o usucapião é o *animus domini* (intenção de agir como dono), porém, no direito de laje há uma dificuldade de se provar a intenção do possuidor em ser dono, devido a propriedade estar construída sobre ou abaixo da casa do proprietário da construção base. Nesse caso, o usucapiente deverá comprovar que é possuidor da coisa, durante o lapso temporal, estabelecido em lei para usucapir, como se fosse efetivamente o lajeário.

Sendo preenchido todos os requisitos o Código de Processo Civil de 2015, em seu art. 216-A, prevê a possibilidade do usucapião desjudicializado ou extrajudicial, esse procedimento é feito em sede cartorária, sem a necessidade da intervenção do ministério público ou homologação judicial. Os requisitos para o procedimento de usucapir são: planta e memorial descritivo do bem usucapiendo, realizado por profissional habilitado, anexa a prova de anotação de responsabilidade técnica no conselho profissional do habilitado; a ata notarial, lavrada em cartório, que demonstre o lapso temporal exigido pela lei; certidão negativa dos distribuidores judiciais do local em que estiver situado o imóvel e do domicílio do usucapiente, caso não seja o mesmo, com a finalidade de provar o caráter manso e pacífico da posse; justo título, se existir, ou documento comprobatório da origem, continuidade, natureza e tempo da posse.

O registro em cartório é opcional, o usucapiente poderá optar pelo procedimento comum ordinário, o processo irá tramitar na vara cível da comarca local em que o bem esteja situado. O processo ordinário será necessário quando houver oposição ao direito de usucapir do requerente ou falte alguns dos requisitos para que seja feito na via extrajudicial.

4.3 DIREITOS

O Direito de propriedade de laje como direito real, tem assegurados alguns direitos, e o primeiro deles é o de usar, gozar, dispor e reivindicar a coisa. Sendo um direito real, o lajeário poderá transmitir o bem aos seus herdeiros, quando falecido.

A laje também poderá ser elemento de partilha de bens, quando houver dissolução do casamento, dependendo do regime de bens, ou de união estável. O

STJ entende que os direitos reais, inclusive sobre a coisa alheia, que foram constituídos na constância matrimonial precisam ser partilhados, com a eventual dissolução, em vida, do relacionamento, seguindo o rito legal do desfazimento do matrimônio.

Foi ratificado pelo art. 1510 – D, do Código Civil o direito de preferência, a norma aduz que o titular da construção base e os lajeários, respectivamente nessa ordem, sejam notificados:

“Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.” (BRASIL, CC, 2002)

Essa notificação poderá ser feita através da forma judicial ou extrajudicial, no informativo deverá constar a intenção da alienação do bem, além das condições do negócio. A forma da oferta terá que ser por escrito, de outra forma, será considerada nulo o comunicado.

Ainda sobre o direito de preferência, no caso de alienação onerosa, caso a laje ou a construção base esteja alugada, caso o proprietário queira aliená-la onerosamente, deverá dar prioridade aos outros titulares, e não ao inquilino. Somente se não houver outros lajeários ou proprietário, poderá ser ofertado o bem ao inquilino.

4.3.1 DEVERES

O proprietário base e os lajeários têm por obrigação manter a estrutura e as condições necessárias para uma boa convivência entre os proprietários, inclusive, o caso de abandono da propriedade é um modo de perda da coisa.

O código civil é silente quanto a questão das despesas inerentes ao espaço comum do imóvel, mas sugere que elas sejam rateadas entre os proprietários, de uma forma equitativa. Além das despesas, a passagem que liga o imóvel a rua também é discutida pelos doutrinadores, já que, para que o lajeário tenha acesso a rua, ele terá que passar pela área de propriedade de outrem, nesse caso, alguns doutrinadores entendem que nesse caso, pelo bem comum, há a necessidade da limitação de direito, concebendo uma espécie de servidão civil, respeitando a razoabilidade do direito.

É dever do lajeário o pagamento de tributos que incidem sobre a coisa, em caso de operações imobiliárias, como a transmissão do bem e da titularidade, serão incididos no caso de causa mortis ou doações o ITCMD; ITBI, que é o imposto sobre transmissão de bens imóveis e o IPTU, imposto sobre a propriedade territorial urbana.

A base de cálculo tributária da laje será relativa a unidade autônoma, já que houve a desvinculação da sobrelevação do solo, sendo assim, a propriedade-base terá como base de cálculo somente o valor do terreno e o valor da construção base. Já os lajeários terão que realizar o pagamento dos impostos relativos à acessão despregada do solo, sem contabilizar a parte referente ao solo.

4.4 EXTINÇÃO DO DIREITO DE LAJE

O legislador não previu de forma categórica a forma de extinção de laje, mas indicou alguns atos que poderão levar a extinção do direito. O art. 1510 – E, do Código civil trata da questão da ruína da construção base como elemento que extingue o direito, salvo, se está construção tenha sido feita sobre o solo ou caso seja reconstruída a propriedade-base no prazo de cinco anos. Carlos Elias de Oliveira escreve:

“Não se pode estabelecer direitos reais de lajes sucessivos no espaço aéreo sem a existência material e concreta de uma construção. A propósito, uma prova de que a existência concreta de construção é requisito para o direito real de laje no espaço aéreo é a previsão expressa de extinção da laje no caso de ruína do prédio sem posterior reedificação (artigo 1.510-E, CC).

É diferente do que sucede com as lajes subterrâneas, pois, como o subsolo possui existência concreta, não há necessidade de se exigir uma prévia averbação de uma construção na laje anterior. Veja que a ruína da construção não extingue os direitos de lajes subterrâneas exatamente em razão da intangibilidade desse espaço (art. 1.510-E, I, CC).” (CARLOS OLIVEIRA, APUD, PABLO STOLZE, RODOLFO PAMPLONA, 2018)

Caso o lajeário seja prejudicado com a destruição da construção base, ele poderá requerer a reparação pelos danos, contra aquele que foi o culpado pela ruína. Há a possibilidade de o juiz conceder ao lajeário o direito de reparar o dano para que não haja a deterioração da coisa, intervindo através de obra necessária, lhe sendo garantido o ressarcimento pelo causador da ruína, o valor despendido na reconstrução da propriedade base.

5. ESTUDO DE CASO NAS FAVELAS DE SALVADOR

Como a primeira capital do Brasil, Salvador sofreu o processo de marginalização dos trabalhadores rurais e ex-escravos que constituíram moradia na cidade. Em meados do século XX, a cidade mantinha uma estrutura fundiária, divididas em arrendamentos de glebas públicas e privadas. O centro histórico era subdividido em antigos sobrados para aluguel, procedimento comum no final do século passado, novas áreas habitacionais foram abertas no centro da cidade para as famílias que possuíam riquezas e tinham influencia na sociedade, nos arredores dessas áreas foram, gradativamente, instalados os cortiços, lugares que eram ocupados, majoritariamente pelos trabalhadores de baixo poder aquisitivo ou o indivíduo que não tinha onde estabelecer moradia na área central, assim, essa coletividade se instalou nos becos e nas casas de avenidas, que eram moradias populares. Em 1940 houve um grande êxodo rural e a situação habitacional, as margens das cidades de Salvador, ficou ainda pior, pois com a grande demanda e

pouca oferta de moradias, acarretou em aumento dos aluguéis nas habitações populares. Assim, os moradores que não conseguiram a manutenção da moradia, migraram para o subúrbio ferroviário, constituindo loteamentos com a finalidade de habitação, todavia, devido as dificuldades financeiras dos novos ocupantes, os loteamentos ficaram abandonados por algum tempo. A situação dos íncolas, só foi resolvida após o desbloqueio das áreas periféricas de arrendamento, seguido de ocupações coletivas irregulares, conhecidas como invasão, palavra utilizada para a nova forma de moradia da cidade do Salvador.

Atualmente, segundo o levantamento do IBGE em pesquisa realizada em maio de 2020, Salvador é a cidade baiana que possui a maior quantidade de aglomerados subnormais (favelas), com cerca de 900 mil domicílios na cidade, estima-se que 42% são aglomerados que correspondem a 375.291 residências. O IBGE não utiliza o termo favela, pois na maioria dos Estados não é utilizada essa terminologia. Foram considerados como aglomerados subnormais as moradias pelos seguintes critérios: ocupação ilegal da terra (construção em terrenos de propriedade alheia no momento atual ou recente) e precariedade na oferta de serviços públicos essenciais (abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de lixo e fornecimento de energia elétrica).

Os dados demonstram que 4 em cada 10 imóveis onde residiam as pessoas da capital estavam em locais inapropriados com as seguintes características: inadequação do abastecimento de água, de fornecimento de energia, coleta de lixo ou da instalação de esgoto; existência de padrão urbanístico irregular ou restrição de ocupação do solo. Além da maioria dos moradores não ter o registro do terreno. (Dados cedidos pelo IBGE.)

5.1 EFICÁCIA DO DIREITO DE LAJE NAS FAVELAS DE SALVADOR

O Direito de laje está intrinsecamente ligado as favelas ou comunidades, ele procura atender as necessidades das pessoas que não aguardaram o direito para socorrê-las, mas, de acordo a necessidade imposta pelas dificuldades habitacionais, tiveram que se reinventar para constituir moradia, o qual é um direito fundamental. A concepção do Direito à laje é um importante marco para que seja assegurado o direito de todo o cidadão, que é o direito a moradia digna. Porém, para que a norma seja aplicada, é necessário que ela seja adequada a finalidade para qual ela foi criada, além de atingir o público alvo, se não, ela se torna letra morta, como bem adverte Georges Ripert: “Quando o Direito ignora a realidade, a realidade se vingando ignorando o Direito.”

Em Salvador, cidade núcleo de estudo desse trabalho, foi realizada uma pesquisa de campo com o objetivo de analisar a aplicabilidade do direito de laje nas

comunidades de Salvador/Ba e como objetivos específicos: identificar o alcance da norma nas favelas soteropolitanas; verificar a percepção da comunidade em relação à lei vigente e relacionar o fator social à compreensão do direito à propriedade.

O estudo tem a finalidade de dirimir dúvidas em relação a aplicabilidade do direito de laje nas favelas, a fim de identificar se os moradores têm a compreensão dos direitos e deveres que são proporcionados a eles através desse dispositivo legal.

A pesquisa foi realizada 21 de março de 2021 e 06 de junho de 2021, em 11 comunidades de Salvador: Cosme de Farias, Periperi, Paripe, Vila Rui Barbosa, Lobato, São Caetano, Marechal Rondon, Fazenda Coutos, Fazenda Grande do Retiro, Tancredo Neves e Mussurunga. Foram entrevistadas 30 famílias que residem na laje.

O que se pode extrair da pesquisa de campo é que a norma não está sendo difundida nas comunidades, os moradores não tem o conhecimento básico sobre a lei 13465/17, e que grande parte não tem a posse formal da propriedade, segue os dados: Das residências entrevistadas, apenas 57% das casas-bases têm registro em cartório; 100% dos entrevistados não têm o registro da laje e somente 17% já ouviram falar sobre o Direito de Laje. Foram indicados alguns motivos para os moradores não terem feito o registro da laje, destacam-se alguns: a casa pertencente a família, a qual o proprietário não ver necessidade em fazer o registro da laje; a casa-base não possui o registro, o que impossibilita o registro da sobrelevação; Não sabia da necessidade de fazer o registro da propriedade e a burocracia e valores, foram alguns dos empecilhos lembrados pelos entrevistados que obstam a regularização das propriedades.

O 1º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador, comunicou que desde a entrada em vigor da Lei que trata do Direito Real de laje, não receberam, tampouco registraram nenhum título ou documento para a instituição desse direito.

Já no 4º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador, comunicou que desde a criação do Direito de laje, houve apenas um registro de laje nos moldes da lei 13.465/2017.

Até a determinada data de envio desse trabalho, os demais cartórios e tabelionatos de nota da cidade de Salvador, não deram retorno sobre a quantidade de registros realizados em seus Ofícios.

Nota-se que há poucos registros de laje na cidade de Salvador, o que corrobora com a necessidade do Poder Público verificar quais as motivações e dificuldades para que a Lei seja aplicada na comunidade e surtir o efeito que se espera, que é a regularização das moradias.

Algo comum aos entrevistados é a total desinformação sobre o Direito de laje, apesar de alguns informarem que já ouviram falar da Lei, não conseguiram indicar o que a norma lhe assegura como direitos e deveres, na maioria das vezes, recorreram ao direito de superfície para responder as questões relacionadas ao Direito de laje que foram veiculadas na pesquisa.

A pesquisa revela uma realidade paralela ao Estado, mostra que a Lei não está atingindo a sua finalidade e o direito à moradia digna está sendo tolhido, por não haver a compreensão da norma por aqueles que deveriam ser os beneficiados.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Quando iniciado esse trabalho havia uma dúvida sobre a aplicabilidade do Direito de laje nas comunidades de Salvador, por ser uma Lei específica para uma parte da população que ainda não tinha previsão legal para exercer o seu direito, o que norteou esse trabalho foi a real eficácia da Lei, se ela estava conseguindo atingir a finalidade de dar conhecimento de sua existência ao público alvo e se ela estava adequada as necessidades dos proprietários de laje, respeitando a dignidade e o fator social da propriedade.

Constata-se que o objetivo geral do trabalho foi atendido, porque através das pesquisas bibliográficas e a pesquisa de campo conseguiu identificar que o Direito de Laje não tem sido aplicado de maneira satisfatória nas favelas de Salvador. Os proprietários da laje demonstram não ter conhecimento sobre seus direitos como lajeários, além de demonstrar que não há uma adequação a realidade vivida nas comunidades de Salvador, ao passo que, aos olhos dos moradores, a Lei torna a relação de moradia mais complexa e dispendiosa, mesmo que muitos não saibam qual o conteúdo da Lei 13.465/17.

É perceptível que pelo motivo da adequação ao costume local de irregularidade na moradia, ou seja, os imóveis não terem o registro e por eles conseguirem viver harmoniosamente com essa realidade, os habitantes não têm o interesse em se informar em relação ao direito de laje e formalizar a relação habitacional.

Apesar de muitos lajeários não terem o registro da propriedade e não terem o conhecimento sobre o direito de laje, eles têm uma percepção informal sobre os seus direitos que mesmo não garantidos pelo direito formal, eles respeitam o direito de propriedade garantido pela constituição, e aos seus modos, conseguem dar a finalidade social de moradia aos proprietários de laje.

O trabalho partiu da hipótese que o direito de laje não tem o alcance desejado referente ao conhecimento e a aplicabilidade de sua lei nas comunidades de Salvador, pela a informação não ter sido eficazmente difundida. A hipótese foi confirmada, pois a lei, de acordo ao que foi pesquisado, não tem atingido a sua finalidade, e os proprietários de laje desconhecem o conteúdo da Lei. Todavia, acrescento a conclusão da hipótese a questão do interesse dos moradores das lajes em regularizar o imóvel, faltam formas de atrai-los para que eles se sintam valorizados pela regularização dos seus imóveis.

A metodologia de pesquisa utilizada nesse trabalho foram a bibliográfica e a pesquisa de campo, e para essa pesquisa foram utilizados os métodos quantitativos e qualitativos, trinta pessoas foram entrevistadas, todas proprietárias de lajes, no período entre 21/03/2021 e 06/06/2021, em 11 comunidades de Salvador. A pesquisa

de campo foi dificultosa devido ser feita em época de pandemia, porém conseguiu ter uma amostragem satisfatória somada as pesquisas bibliográficas. A internet foi um meio facilitador de pesquisa, pois através dela, foram coletadas informações aplicadas na pesquisa de campo e concebeu a realização desse trabalho de conclusão de curso.

7.REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio; FARIAS, Cristiano Chaves – **DIREITO DE LAJE** – Do puxadinho à digna moradia 2ª edição / Cristiano Chaves de Farias; Martha El Debs; Wagner Inácio Dias. – Fortaleza: editora jusPODIVM, 2017.

FERRAZ, Patricia André de Camargo – **DIREITO DE LAJE** – Teoria e Prática, Nos Termos Da Lei 13.465/17 / Patricia André de Camargo Ferraz. – São Paulo: editora Quartier Latin do Brasil, 2018.

ZANETTE, Valéria R. – **DIREITO HUMANO À HABITAÇÃO CONDIGNA** / Valéria R. Zanette. – Rio de Janeiro: editora Lumen Juris, 2014.

STOLZE Pablo; FILHO, Rodolfo Pamplona – **NOVO CURSO DE DIREITO CIVIL 5** – Direitos Reais 3ª edição / Pablo Stolze; Rodolfo Pamplona. – Rio de Janeiro: editora Saraiva Jur, 2018.

AMARANTE, Fernanda Machado – **O PLURALISMO JURÍDICO E O DIREITO DE LAJE**. (Internet) Disponível em:

<https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/2334/1714>

BELLUCCI, Raffaella Gatto – **O DIREITO DE LAJE E APROBLEMÁTICA DO REGISTRO IMOBILIÁRIO**. (Internet) Disponível em:

<file:///C:/Users/chica/Downloads/1386-5188-1-PB.pdf>

BLASKESI, Eliane – **DIREITO DE LAJE: DA TEORIA AO REGISTRO**. (Internet) Disponível em:

<https://jus.com.br/artigos/71855/direito-de-laje-da-teoria-ao-registro>

MARQUESI, Roberto Wagner Marquesi – **DESVENDANDO O DIREITO DE LAJE**. (Internet) Disponível em:

<https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/315/263>

NASCIMENTO, Vinícius – **BAHIA TEM O 3º MAIOR NÚMERO DE CASAS EM FAVELAS DO BRASIL, APONTA IBGE**. (Internet) Disponível em:

[https://www.correio24horas.com.br/noticia/nid/bahia-tem-o-3o-maior-numero-de-casas-em-favelas-do-brasil-aponta-ibge/#:~:text=A%20capital%20baiana%20tem%20quase,%20e%20Itabuna%20\(40\).](https://www.correio24horas.com.br/noticia/nid/bahia-tem-o-3o-maior-numero-de-casas-em-favelas-do-brasil-aponta-ibge/#:~:text=A%20capital%20baiana%20tem%20quase,%20e%20Itabuna%20(40).)

SOUZA, Ângela Gordilho – **FAVELAS, INVASÕES E OCUPAÇÕES COLETIVAS NAS GRANDES CIDADES BRASILEIRAS – (RE)QUALIFICANDO A QUESTÃO PARA SALVADOR-BA**. (Internet) Disponível em:

<https://revistas.pucsp.br/metropole/article/viewFile/9297/6901>