



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS  
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO  
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA  
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO  
ARTIGO CIENTÍFICO

**O DIREITO REAL DE LAJE COMO MEIO DE COMBATE À  
ESCASSEZ DE MORADIA**

ORIENTANDO(A): EDUARDA AGUIAR VELOSO  
ORIENTADORA: Prof<sup>fa</sup>. MS. YSABEL DEL CARMEN BARBA  
BALMACEDA

GOIÂNIA  
2025

EDUARDA AGUIAR VELOSO

**O DIREITO REAL DE LAJE COMO MEIO DE COMBATE À  
ESCASSEZ DE MORADIA**

Artigo Científico apresentado a disciplina de Trabalho de Curso II, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação, curso de Direito da Pontifícia Universidade Católica de Goiás-PUCGOIÁS.  
Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Ms. Ysabel del Carmen Barba Balmaceda

GOIÂNIA  
2025

EDUARDA AGUIAR VELOSO

Data da Defesa: \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_\_\_\_

BANCA EXAMINADORA

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Ms. Ysabel del Carmen Barba Balmaceda nota

|                     |            |                     |      |          |        |     |        |
|---------------------|------------|---------------------|------|----------|--------|-----|--------|
| Examinadora<br>nota | Convidada: | Prof <sup>a</sup> . | Dra. | Caroline | Regina | dos | Santos |
|---------------------|------------|---------------------|------|----------|--------|-----|--------|

# **O DIREITO REAL DE LAJE COMO MEIO DE COMBATE À ESCASSEZ DE MORADIA**

**Eduarda Aguiar Veloso**

## **RESUMO**

Este artigo científico possuiu o objetivo de analisar o Direito Real de Laje e suas formas de aplicação para combater a escassez de moradias, um problema sofrido atualmente pela população brasileira. Este trabalho utilizou o método dedutivo, que consistiu na pesquisa de dados de pessoas brasileiras perante algumas situações, bem como no estudo de doutrinas e da legislação vigente. Após realizado os estudos e pesquisas, demonstrou-se que muitos brasileiros se encontram atualmente em situação de rua e aqueles que possuem pelo menos uma moradia, vivem em condições insalubres. Ademais, demonstrou-se o Direito Real de Laje é um assunto considerado novo e que poucas pessoas possuem conhecimento de acerca tal assunto e o discute com outros cidadãos. Concluiu-se, portanto, que a falta de moradias, é um problema sofrido pela população brasileira atualmente. Além disso, concluiu-se que o assunto é pouco debatido entre a sociedade e que se o Direito Real de Laje for aplicado de forma correta, consegue combater a escassez de moradias.

**Palavras-chave:** Direito; Laje; Combate; Escassez; Moradias.

## **THE REAL RIGHT TO A SLAB AS A MEANS OF COMBATING THE HOUSING SHORTAGE**

## **ABSTRACT**

The aim of this scientific article is to analyze the Right to Real Property and the ways in which it can be applied to combat the housing shortage, a problem currently suffered by the Brazilian population. This work used the deductive method, which consisted of researching data from Brazilian people in certain situations, as well as studying doctrines and current legislation. After carrying out the studies and research, it was shown that many Brazilians are currently homeless and those who have at least one home live in unhealthy conditions. Furthermore, it was shown that the Right to Real Property is a new subject and that few people are aware of it and discuss it with other citizens. It was therefore concluded that the lack of housing is a problem currently suffered by the Brazilian population. In addition, it was concluded that the subject is little debated among society and that if the Real Right of Slab is applied correctly, it can combat the housing shortage.

**Keywords:** Law; Slab; Combat; Scarcity; Housing.

# SUMÁRIO

## INTRODUÇÃO<sup>6</sup>

### 1. DIREITO À MORADIA Erro! Indicador não definido.

1.1 PRINCÍPIO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA .....7

1.2 OBSTÁCULOS DO ACESSO À MORADIA .....8

### 2. DIREITO REAL DE LAJE<sup>12</sup>

2.1 DEFINIÇÃO..... 12

2.2 CARACTERÍSTICAS .....13

2.3 LEGISLAÇÃO.....15

### 3. O DIREITO REAL DE LAJE COMO MEIO DE COMBATE À ESCASSEZ DE MORADIAS

3.1. A ESCASSEZ DE MORADIAS..... 15

3.2. FORMAS DE APLICAÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE.....16

## CONCLUSÃO<sup>17</sup>

## REFERÊNCIAS<sup>19</sup>

## INTRODUÇÃO

O objeto deste trabalho é a análise das formas de aplicação do Direito Real de Laje como um meio de combate à escassez de moradias. O interesse por este tema partiu do pressuposto de buscar um meio de aniquilar a falta de moradias, garantindo que cada cidadão tenha uma residência digna para se viver. O objetivo deste artigo é analisar como os brasileiros se encontram atualmente, por exemplo, se possuem uma moradia e se tal moradia é digna de se viver. Além disso, este artigo possui como objetivos, analisar a legislação vigente sobre o Direito Real de Laje e como esse direito pode ser aplicado para combater a escassez de moradias no Brasil.

Este trabalho está dividido em três seções. Na primeira seção, é tratado sobre o direito à moradia, sob o ponto de vista do Princípio da Dignidade da Pessoa Humana, previsto no art. 1º da Constituição Federal e possuindo o objetivo de garantir às pessoas o acesso às condições básicas para viverem com dignidade, bem como os obstáculos que dificultam que as pessoas tenham acesso a uma moradia, sendo tais obstáculos a especulação imobiliária, os desastres ambientais e a desigualdade de renda entre as pessoas.

A segunda seção, trata sobre o Direito Real de Laje, definindo – o como direito que o lajeário (pessoa que detém o direito de laje) possui de usar, gozar ou dispor livremente de uma superfície superior ou inferior de uma construção-base, bem como apresentando suas características e a legislação atual vigente (Lei 13.465/2017 e os arts. 1.510 – A ao 1.510 – E do Código Civil).

Para concluir, a terceira seção, trata sobre o problema da escassez de moradias, apresentando suas classificações (qualitativo e quantitativo) e pesquisam que demonstram a realidade brasileira atual quanto a escassez de moradias, bem como é tratado nesta seção, formas de utilização do Direito Real de Laje para combater a escassez de moradias, tema central deste Artigo.

A metodologia utilizada foi o método dedutivo. Para tanto, foi utilizado conceitos doutrinários, dados obtidos a partir de pesquisa, bem como consulta a legislação vigente.

# 1. DIREITO À MORADIA

## 1.1 PRINCÍPIO DA DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA

O artigo 1º da Constituição Federal de 1988, em seu inciso III dispõe que a dignidade da pessoa humana é um dos fundamentos da República Federativa do Brasil.

O Princípio da Dignidade da Pessoa Humana é um princípio constitucional que possui como objetivo garantir às pessoas, o acesso às necessidades vitais como acesso à saúde, lazer, educação, moradia e entre outros.

Vale ressaltar que, embora esteja previsto na Carta Magna, este princípio não possui uma definição concreta.

Conforme Alexandre de Moraes (*Apud* Marilyn Maximo, 2018):

Um valor espiritual e moral inerente à pessoa, que se manifesta singularmente na autodeterminação consciente e responsável da própria vida e que traz consigo a pretensão ao respeito por parte das demais pessoas, constituindo-se um mínimo invulnerável que todo estatuto jurídico deve assegurar de modo que, somente excepcionalmente, possam ser feitas limitações ao exercício dos direitos fundamentais, mas sempre sem menosprezar a necessária estima que merecem todas as pessoas enquanto seres humanos e a busca ao Direito à Felicidade.

De acordo com Tiago Fachini (2024), o princípio da dignidade da pessoa humana é um conceito filosófico e abstrato que determina o valor inerente da moralidade, espiritualidade e honra de todo o ser humano, independente da sua condição perante a circunstância dada.

Segundo Camargo (2014):

A dignidade da pessoa humana está prevista no artigo de abertura da Carta Magna Brasileira, o que significa muita coisa, entre elas de que o Estado é subordinado a este princípio, pois o bem-estar do ser humano é a meta a ser atingida pelo Estado, tendo este o dever de proteger e colocar em prática outras garantias fundamentais

igualmente previstas, surgidas a partir do princípio basilar da dignidade, como o direito à vida, à saúde.

É possível compreender que a dignidade humana é composta pela moralidade, honra e espiritualidade, estes que compõem os valores inerentes ao ser humano.

O artigo 5º da Constituição Federal de 1988 dispõe que todos possuem direito a uma vida digna, ou seja, é ter acesso a todos os meios possíveis de se sustentar. Uma vida digna engloba respeito, moradia, lazer, saúde, educação, segurança, alimentação, entre outros. Durante o período em que está sendo desenvolvido no ventre materno, a garantia da sua dignidade é feita através do suprimento das necessidades de sua genitora.

O principal ente garantidor da dignidade do ser humano é o Estado. O ente possui o dever de proteger o ser humano e deve ter como meta a ser atingida, o bem-estar humano. O Estado possui diversas funções, mas a principal delas é garantir o cumprimento do acesso à saúde, educação, moradia e entre outros.

Segundo Antônio Vitor Barbosa de Almeida (*Apud* Defensoria Pública do Estado do Paraná, 2024), a dignidade da pessoa humana no Brasil tem essa proeminência de ser um fundamento da República, o que significa que o próprio estado brasileiro, em suas raízes, é construído tendo também por meta atingir a proteção da dignidade da pessoa humana.

A dignidade da pessoa humana possui valor superior às regras de conduta e orienta na forma de aplicação das outras normas do sistema jurídico. Além disso, possui relevância internacional e foi reconhecido no âmbito do Direito Internacional dos Direitos Humanos.

## 1.2 OBSTÁCULOS DO ACESSO À MORADIA

O Brasil está passando por uma grande crise habitacional, consequente de diversos fatores: a desigualdade na distribuição de renda, especulação imobiliária e desastres ambientais.

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) através da Síntese de Indicadores Sociais de 2024 realizou uma pesquisa e análise que puderam apresentar a realidade brasileira em relação à desigualdade da distribuição de renda no país. As pessoas pretas ou pardas, mulheres, jovens, moradores de áreas periféricas e moradores de áreas rurais são as pessoas que mais enfrentam dificuldades em relação ao mercado de trabalho. Muitas destas, necessitam do programa de transferência de renda “Bolsa-Família” para complementar a renda, visto que apenas um salário mínimo não é suficiente para sustentar a família. A população preta ou parda recebe rendimentos médios inferiores aos da população branca. No ano de 2023, a população de cor branca recebia, em média, 69,9% a mais diante das pessoas de cor parda ou preta. (IBGE, 2024)

Essa diferença se mantém ao longo dos anos, independentemente do nível de instrução ou do número de horas trabalhadas. De acordo ainda com a pesquisa realizada pelo IBGE, apesar de 70% da população brasileira residir em domicílios próprios, a segurança da posse e dos imóveis ainda são precárias. Cerca de 19,6% das pessoas com rendimentos abaixo da linha da extrema pobreza residem de forma informal, ou seja, em documentos próprios sem documentação. Essa informalidade vivida por pessoas de baixa renda possui como consequência, a limitação do acesso à créditos e investimentos, fazendo com que impossibilite a melhora da qualidade de vida. Muitas pessoas gastam cerca de 30% do salário que recebe, só com pagamento de aluguel. Em 2023, 11,2% da pessoas em extrema pobreza passavam por essa situação. A pesquisa realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) apresenta a realidade da má distribuição de renda no Brasil e a dificuldade das pessoas em sair da pobreza e conseguir residir em um imóvel próprio e formal.

Outro fator que contribuinte para a escassez de moradias é a especulação imobiliária. Trata – se da prática realizada por investidores e empresários imobiliários em adquirir propriedades com o objetivo de lucrar com a futura valorização.

Segundo Bruna Diana (2024):

A especulação imobiliária começa com a figura do especulador, que geralmente é um empresário do ramo imobiliário ou um investidor. Ele adquire propriedades em uma determinada região por um valor baixo, e as mantém sem uso aguardando a chegada de melhorias na região que valorizarão essas propriedades.

Para melhor compreensão, são exemplos da especulação imobiliária: abertura de centros comerciais, asfaltamento de ruas em determinada região e entre outros. A especulação imobiliária gera diversos impactos na sociedade: o investidor ou empresário que adquire os imóveis não utilizam os terrenos e não geram lucro, fazendo com que ocupe espaços que deveriam ser de uma residência para ser utilizada e contribuem para a falta de moradia.

A Fundação João Pinheiro realizou um estudo que comprovou, que no ano de 2022, o Brasil registrou um déficit habitacional superior a 6 milhões de domicílios, excluindo a população em situação de rua, o que sugere uma quantidade ainda maior de déficit o que representa 8,3% do total de habitações ocupadas no país. (Fundação João Pinheiro, 2024)

A Instituição WRI Brasil, realizou um levantamento e apontou que entre os anos de 1993 e 2020, nas cidades brasileiras, o número de construções superou o crescimento populacional. Tais estudos apontam a prática da especulação imobiliária no Brasil. (WRI Brasil, 2025)

Cumprir destacar que a especulação imobiliária causa a gentrificação. Trata-se de um processo no qual pessoas de baixa renda ocupam determinada área da cidade e posteriormente, aquela área passa por um processo de revitalização, ocasionando em sua valorização, a ocupação da população com rendas maiores e o despejo das pessoas com baixos rendimentos salariais.

Um caso bastante conhecido de gentrificação é o do Bairro de Pinheiros, localizado na zona oeste de São Paulo. O processo de gentrificação iniciou-se com a prática da especulação imobiliária no ano de 2019. O Bairro de Pinheiros é

conhecido por sua antiguidade e tradicionalidade. Ocorre que, desde 2019, as residências vêm sendo frequentemente demolidas e substituídas por prédios. Uma reportagem realizada pela emissora de televisão British Broadcasting Corporation News Brasil (BBC News Brasil), em 2023, apontou que moradores e donos de estabelecimentos comerciais estão sendo expulsos de suas residências e comércios pelas empreiteiras que tentam adquirir os imóveis para que possa ser construídos novos prédios e a região ser valorizada. (BBC News Brasil, 2023)

Diante dos dados apresentados, obtidos a partir da realização de pesquisas, é possível constatar que a especulação imobiliária, os desastres ambientais e a desigualdade de renda são alguns dos fatores que dificultam o acesso à moradia, no Brasil.

A escassez de moradias também é ocasionada pelos desastres ambientais. De acordo com um estudo técnico realizado pela Confederação Nacional dos Municípios (CNM), 94% dos municípios entre 2013 e 2023 sofreram desastres ambientais e decretaram situação de emergência ou estado de calamidade pública. Durante este período, mais de 2,5 milhões de residências foram afetadas, sendo que mais de 115.992 foram totalmente destruídas. (Agência Brasil, 2024)

No Brasil, a prática de atos que impactam negativamente o meio ambiente é muito comum e tais atos podem causar diversos problemas ambientais como a poluição dos rios devidos ao descarte incorreto do esgoto doméstico e industrial, a degradação do solo causado pela mineração, a destruição da fauna e flora, o descarte incorreto de resíduos e entre outros. Ao decorrer dos anos, o meio ambiente vem sendo destruído por causa das ações humanas. A poluição ambiental pode causar a contaminação e degradação do solo, alagamentos e inundações em períodos de chuva, proliferação de endemias e a poluição hídrica. Os desastres ambientais quando ocorridos, destroem toda a cidade, toda a vida do ser humano ali vivida.

Um desastre que ficará para sempre marcado na história brasileira, é o desastre do Rio Grande do Sul. Ocorrido entre o mês de abril e maio de 2024, o estado enfrentou fortes chuvas e alagamentos por todo o estado. Segundo a emissora CNN

Brasil, as enchentes do Rio Grande do Sul deixou 184 pessoas mortas e 27 pessoas ainda estão desaparecidas no ano de 2025. (CNN Brasil, 2025).

Segundo Roberta Castilho Andrade Lopes (2025):

A relação entre o direito à moradia e a dignidade da pessoa humana é evidente, pois uma moradia segura e adequada é um dos elementos essenciais para assegurar uma vida digna. Em situações de desastres, o impacto na moradia afeta diretamente a dignidade dos indivíduos, isso porque, o deslocamento forçado, a perda de bens e a falta de segurança habitacional comprometem não apenas o bem-estar físico, mas também psicológico e social das pessoas.

Os desastres ambientais impactam diretamente o direito à moradia. O ser humano para viver com dignidade necessita de um local para morar e construir sua vida. Ao ter sua moradia destruída pela força da natureza, o ser humano fica desolado, pois trabalhou uma “vida inteira” para possuir um imóvel e tal bem é destruído.

Muitas pessoas não conseguem recuperar sua residência e passam a viver em situação de rua. De acordo com um levantamento realizado pela Confederação Nacional de Municípios (CNM), em Pernambuco, mais de 2.000 pessoas ainda não conseguiram voltar para casa e ainda recebem auxílio – moradia após chuvas e enchentes ocorridas em 2022. (G1 Pernambuco, 2024)

## **2 DIREITO REAL DE LAJE**

### **2.1 DEFINIÇÃO**

O direito real de laje antes da promulgação da medida provisória nº 759/2016 era associado ao direito real de superfície. O direito real de superfície consiste na regularização dos direitos de uso de terrenos não utilizados ou desocupados, ou seja, quando o superficiário (pessoa interessada) obtém o direito de usar, gozar ou dispor de uma propriedade que não a pertence, enquanto o direito real de laje consiste no direito que o lajeário (pessoa que detém o direito de laje) possui de usar, gozar ou dispor livremente de uma superfície superior ou inferior de uma construção-base. (Ivo Fernando Pereira Martins, 2022)

Acontece ainda que, há características que diferenciam o direito real de superfície com o direito real de laje. Quanto à natureza, o primeiro direito é temporário, concedido para o superficiário construir ou plantar sobre o solo de outrem. Quanto ao segundo direito, é uma propriedade autônoma sobre o espaço aéreo ou subterrâneo vinculado a uma construção – base. No direito real de superfície, o superficiário realiza a construção na superfície, mas o terreno continua pertencendo ao cedente, portanto não possui matrícula própria, enquanto no direito real de laje, há o uso do espaço aéreo ou subterrâneo da construção – base, mas é considerado uma unidade imobiliária autônoma e possui matrícula própria.

Conforme Carlos Eduardo Elias de Oliveira (*Apud* Olivar Vitale , 2018), o direito real de laje é o direito de ter e usar uma parte específica do espaço construído sobre ou sob a laje de um imóvel já existente. Esse espaço é delimitado em três dimensões, como se fossem um “bloco” de ar ou de subsolo, normalmente em forma de paralelepípedo ou cubo, que pertence ao titular e pode ser usado independentemente do restante da construção.

## 2.2 CARACTERÍSTICAS

A laje possui diversas características que a definem. A primeira característica importante é sua natureza jurídica. É um direito real de propriedade considerado autônomo, ainda que esteja vinculado ao espaço superior ou inferior a uma construção-base.

Outra característica que possui é o tipo de objeto. Seu objeto é um espaço tridimensional (acima ou abaixo da laje) delimitado em altura, largura e profundidade, normalmente em forma de paralelepípedo ou cubo (Ivo Fernando Pereira Martins, 2022).

Segundo Ivo Fernando Pereira Martins, quanto à sua origem, é sempre vinculado a uma construção – base pré-existente, podendo ser casa, prédio, galpão, etc.

Ademais, a laje é considerada, juridicamente, uma unidade autônoma, possuindo uma matrícula própria, a partir do momento em que sua posse é registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

A constituição do direito real de laje pode ocorrer em negócio jurídico *inter vivos* (por exemplo, por meio de contrato), negócio jurídico *causa mortis* (por exemplo, por meio de testamento), por usucapião ou sentença judicial.

Outra característica é possuir encargos e tributos próprios, devido à sua autonomia. O pagamento dos encargos e tributos é de responsabilidade do titular do direito real de laje, ou seja, o lajeário (pessoa que detém o direito de laje) que deve arcar com o pagamento dos encargos e tributos daquela unidade imobiliária.

Além disso, a pessoa titular do direito real de laje, poderá usar, gozar e dispor daquela laje, respeitando a legislação urbanística, a estrutura da construção-base e o direito de vizinhança.

O autor Ivo Fernando Pereira Martins (2022) afirma que:

O titular poderá usar, gozar e dispor (art. 1.510-A, § 3º, do CC/02), ou seja, possui faculdades inerentes ao domínio (art. 1.228 do CC/02).

Quanto à sua independência jurídica, o titular do direito poderá vender, hipotecar, doar ou transmitir por herança sua unidade, sem que haja a interferência do proprietário da construção – base.

Outra característica que pode – se abordar são as limitações. O titular do direito real de laje não pode prejudicar a segurança, a salubridade e a estética da construção – base, bem como deve observar as regras municipais para construção.

Vale ressaltar que os proprietários da laje e da construção – base não possuem direito de propriedade sobre as áreas uns dos outros, mas compartilham direitos e deveres sobre áreas e estruturas comuns, como escadas, pilares, etc.

Quanto ao prazo, não há prazo determinado, ou seja, é considerado um direito permanente, salvo hipóteses de extinção legal ou convencional.

## 2.3 LEGISLAÇÃO

No final do ano de 2016, por meio da Medida Provisória nº 759/2016, foi reconhecido o direito real de laje. Posteriormente a Medida Provisória que reconheceu tal direito, foi convertida na Lei nº 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, além de alterar o Código Civil e outras normas.

No Código Civil, o direito real de laje está previsto nos artigos 1510 - A ao 1510 - E.

Após a conversão da Medida Provisória na Lei nº 13.465/2017, houve a alteração do Código de Processo Civil, momento em que no artigo 799, incisos X e XI, que trata sobre execução, em sua redação foi inserido a previsão de que caberá ao exequente requerer a intimação do titular da construção – base e dos possuidores das outras lajes para a penhora que versar sobre qualquer dos imóveis do prédio.

Pode – se afirmar ainda, que outra lei que sofreu alteração em sua redação foi a Lei nº 4.591/64 que trata sobre incorporação imobiliária.

Vale ressaltar que o direito real de laje é um tema relativamente novo, portanto, não há muitas leis que tratam deste assunto.

## **3. O DIREITO REAL DE LAJE COMO MEIO DE COMBATE À ESCASSEZ DE MORADIAS**

### 3.1 A ESCASSEZ DE MORADIAS

A escassez de moradias também é conhecida como déficit habitacional. Tal escassez refere-se a uma situação em que há falta de moradias adequadas para a população. Tal situação pode ocorrer de duas formas: déficit qualitativo, quando as moradias existentes são precárias ou inadequadas para abrigar um ser humano ou déficit quantitativo, quando não há unidades habitacionais suficientes para atender a demanda da população.

As moradias consideradas precárias ou inadequadas, apresentam problemas como: infiltrações, risco de desabamento, falta de saneamento básico, entre outros. A falta de dignidade destas moradias pode afetar de forma negativa, a segurança, a saúde e a qualidade de vida dos moradores, o que causam o aumento da vulnerabilidade social.

A falta de moradias disponíveis para abrigar todos os indivíduos que necessitam de uma residência, pode ser causada por diversas situações: especulação imobiliária, políticas públicas ineficazes, crescimento populacional e entre outros.

De acordo com uma pesquisa realizada pelo Fórum Econômico Mundial, aproximadamente, 150 milhões de pessoas no ano de 2021 eram sem-teto. Já no contexto brasileiro, a Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), através de um estudo produzido pelo seu programa de pesquisa Polos de Cidadania, em 2025, foi levantado que no Brasil há 335.151 pessoas em situação de rua.

Os dados apresentados demonstram tanto no contexto mundial, quanto no contexto brasileiro, que há uma forte presença do déficit quantitativo, portanto, há muitas pessoas em situação de rua, sem moradia e sem dignidade.

### 3.2 FORMAS DE APLICAÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE

O direito real de laje, se bem aplicado, pode contribuir no combate à escassez de moradias. Conforme explanado anteriormente, o direito real de laje, permite que

um indivíduo construa um imóvel independente acima ou embaixo de uma construção – base já existente, portanto, uma pessoa que seja titular de uma laje poderá construir um imóvel no espaço superior ou inferior, para que possa residir de forma digna.

Ademais, outra forma de aplicação é que serve como uma alternativa à construções em área de risco. Em áreas que contenha restrições para construções, o direito de laje, a partir do momento que seja respeitado as normas de segurança e zoneamento, é uma forma de oferecer residências mais dignas para as pessoas.

Além disso, pode – se afirmar que, o direito real de laje é uma forma de facilitar que as pessoas de baixa renda tenham acesso à moradia, o que contribui na diminuição da desigualdade social. Tal direito serve como um instrumento de acesso à moradias mais acessíveis, permitindo que as pessoas construam ou ampliem suas casas em espaços que já tenham a construção – base, o faz com que tenha a redução de custos e tempo na construção.

Segundo Tiago Brazão dos Santos Pessoa (2023):

O Direito Real de Laje, como política pública de regularização de imóvel urbano, veio a sedimentar o direito fundamental à uma moradia digna, fomentando o desenvolvimento social, econômico e cultura, com critérios mais flexíveis à população de baixa renda. Ainda sim, por mais que a Lei 13.465/2017 possua critérios mais flexíveis irá depender de um trabalho em conjunto entre os entes Estatais e Municipais, bem como um efetivo planejamento, para que haja a concretização do direito real de laje.

Vale ressaltar que o direito de laje permite a construção de novas unidades habitacionais em áreas consideradas urbanas, aproveitando se espaços que existem em construções já consolidadas, o que faz com que não haja a necessidade de expandir e explorar novas terras, protegendo o meio ambiente.

## CONCLUSÃO

O presente estudo partiu de uma análise do tema “O Direito Real de Laje como um Meio de Combate à Escassez de Moradias”, cujo tema é de grande relevância na sociedade brasileira atual e pouco debatido entre os cidadãos.

Pretendeu-se com este trabalho conhecer as questões relacionadas à forma de como o Direito Real de Laje pode ser usado para combater a escassez de moradias, cuja falta de moradias, é um problema sofrido atualmente pela população brasileira.

Sabe-se, por exemplo, que o direito real de laje consiste no direito que o lajeário possui de usar, gozar ou dispor livremente de uma superfície superior ou inferior de uma construção-base.

A pesquisa mostrou que no Brasil, há 335.151 pessoas em situação de rua, ou seja, sem uma moradia digna para se viver. As hipóteses lançadas ao longo deste trabalho autorizam afirmar que o Direito Real de Laje ainda hoje é um assunto considerado novo. Isto porque, mesmo que o assunto tenha surgido no final do ano de 2016, as pessoas pouco discutem sobre o referido tema, visto que a ausência de programas, nas escolas e faculdades, que ensinam sobre os direitos inerentes à pessoa humana, fazem com que as crianças se tornem adultos sem conhecimentos básicos sobre seus direitos, fazendo com que não tenham interesse em discutir e conhecer temas relacionados aos direitos da pessoa humana. Além disso, é possível afirmar que há vários obstáculos para ter acesso a uma moradia: o encarecimento das propriedades, burocracia ao adquirir um imóvel, falta de emprego, falta de conhecimento sobre formas de aquisição, etc. Ademais, confirmou a hipótese de que por meio da aquisição da laje, as pessoas podem construir casas e apartamentos acima ou abaixo da superfície de construções principais, fazendo com que tenham acesso à moradia.

Em relação ao aspecto jurídico, restou demonstrado, por meio da legislação existente, que o tema surgiu no final do ano de 2016 por meio da Medida Provisória nº 759/2016, que posteriormente tal lei foi convertida na Lei nº 13.465/2017 e

atualmente o Direito Real de Laje está previsto nos artigos 1.510-A ao 1.510-E do Código Civil.

Por outro lado, por meio de dados coletados e pesquisas realizadas por Institutos e Universidades de extrema relevância, o número de brasileiros que não possuem uma moradia digna ou se encontram em situação de rua é muito grande. Portanto, tal fato demonstra que há uma legislação vigente sobre o Direito Real de Laje, mas que muitas pessoas não possuem conhecimento sobre o assunto e a legislação que a regula.

Portanto, se aplicado de forma correta, o Direito Real de Laje pode ser utilizado pela sociedade, como uma ferramenta de construção de moradias dignas que atenda toda a população demandada e possuindo como consequência, a redução da escassez de moradias na sociedade brasileira.

**Tabela 1:** Déficit habitacional por sexo do responsável pelo domicílio, segundo regiões geográficas – Brasil – 2022.

| Especificação | Componente     | Total            |                  |               | Composição   |              |             |
|---------------|----------------|------------------|------------------|---------------|--------------|--------------|-------------|
|               |                | Homem            | Mulher           | Ignorado      | Homem        | Mulher       | Ignorado    |
| Norte         | Precários      | 125.729          | 203.019          | 2.514         | 38,0%        | 61,3%        | 0,8%        |
|               | Coabitação     | 105.566          | 151.836          | 0             | 41,0%        | 59,0%        | 0,0%        |
|               | Ônus           | 70.817           | 113.848          | 0             | 38,3%        | 61,7%        | 0,0%        |
|               | <b>Déficit</b> | <b>302.112</b>   | <b>468.702</b>   | <b>2.514</b>  | <b>39,1%</b> | <b>60,6%</b> | <b>0,3%</b> |
| Nordeste      | Precários      | 290.864          | 408.347          | 4.045         | 41,4%        | 58,1%        | 0,6%        |
|               | Coabitação     | 130.530          | 235.923          | 0             | 35,6%        | 64,4%        | 0,0%        |
|               | Ônus           | 231.049          | 460.272          | 0             | 33,4%        | 66,6%        | 0,0%        |
|               | <b>Déficit</b> | <b>652.444</b>   | <b>1.104.542</b> | <b>4.045</b>  | <b>37,0%</b> | <b>62,7%</b> | <b>0,2%</b> |
| Sudeste       | Precários      | 100.499          | 233.454          | 2.958         | 29,8%        | 69,3%        | 0,9%        |
|               | Coabitação     | 176.548          | 307.784          | 0             | 36,5%        | 63,5%        | 0,0%        |
|               | Ônus           | 592.830          | 1.029.568        | 0             | 36,5%        | 63,5%        | 0,0%        |
|               | <b>Déficit</b> | <b>869.878</b>   | <b>1.570.806</b> | <b>2.958</b>  | <b>35,6%</b> | <b>64,3%</b> | <b>0,1%</b> |
| Sul           | Precários      | 88.065           | 104.114          | 1.185         | 45,5%        | 53,8%        | 0,6%        |
|               | Coabitação     | 49.471           | 48.311           | 0             | 50,6%        | 49,4%        | 0,0%        |
|               | Ônus           | 165.292          | 281.189          | 0             | 37,0%        | 63,0%        | 0,0%        |
|               | <b>Déficit</b> | <b>302.827</b>   | <b>433.614</b>   | <b>1.185</b>  | <b>41,1%</b> | <b>58,8%</b> | <b>0,2%</b> |
| Centro-Oeste  | Precários      | 45.998           | 70.669           | 1.193         | 39,0%        | 60,0%        | 1,0%        |
|               | Coabitação     | 34.990           | 48.919           | 0             | 41,7%        | 58,3%        | 0,0%        |
|               | Ônus           | 102.172          | 195.743          | 0             | 34,3%        | 65,7%        | 0,0%        |
|               | <b>Déficit</b> | <b>183.161</b>   | <b>315.331</b>   | <b>1.193</b>  | <b>36,7%</b> | <b>63,1%</b> | <b>0,2%</b> |
| Brasil        | Precários      | 651.156          | 1.019.603        | 11.895        | 38,7%        | 60,6%        | 0,7%        |
|               | Coabitação     | 497.105          | 792.773          | 0             | 38,5%        | 61,5%        | 0,0%        |
|               | Ônus           | 1.162.161        | 2.080.619        | 0             | 35,8%        | 64,2%        | 0,0%        |
|               | <b>Déficit</b> | <b>2.310.423</b> | <b>3.892.995</b> | <b>11.895</b> | <b>37,2%</b> | <b>62,6%</b> | <b>0,2%</b> |
| Total das RM  | Precários      | 105.959          | 233.367          | 2.547         | 30,9%        | 68,3%        | 0,8%        |
|               | Coabitação     | 196.902          | 334.319          | 0             | 37,1%        | 62,9%        | 0,0%        |

| Especificação | Componente     | Total            |                  |              | Composição   |              |             |
|---------------|----------------|------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
|               |                | Homem            | Mulher           | Ignorado     | Homem        | Mulher       | Ignorado    |
|               | Ônus           | 488.826          | 948.180          | 0            | 34,0%        | 66,0%        | 0,0%        |
|               | <b>Déficit</b> | <b>791.687</b>   | <b>1.515.866</b> | <b>2.547</b> | <b>34,3%</b> | <b>65,6%</b> | <b>0,1%</b> |
| Demais áreas  | Precários      | 545.197          | 786.236          | 9.348        | 40,7%        | 58,6%        | 0,7%        |
|               | Coabitação     | 300.203          | 458.455          | 0            | 39,6%        | 60,4%        | 0,0%        |
|               | Ônus           | 673.335          | 1.132.439        | 0            | 37,3%        | 62,7%        | 0,0%        |
|               | <b>Déficit</b> | <b>1.518.735</b> | <b>2.377.130</b> | <b>9.348</b> | <b>38,9%</b> | <b>60,9%</b> | <b>0,2%</b> |

Fonte: Dados básicos: IBGE, 2023; CadÚnico, 2021.

## REFERÊNCIAS

BRASIL, Agência. Brasil: 94% dos Municípios Já Sofreram Emergência ou Calamidade. 2024. Link para acesso: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2024-05/brasil-94-dos-municipios-ja-sofreram-emergencia-ou-calamidade>. Acesso em: 01/08/2025

BRASIL. BBC News. Demolições em Alta Apagam Memórias de Bairros Tradicionais de São Paulo. 2021. Link para acesso: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-58807714> Acesso em: 05/08/2025

BRASIL, CNN. Destruição e 184 Mortes: Enchentes no Rio Grande do Sul Completam um ano. 2025. Link para acesso: <https://www.cnnbrasil.com.br/nacional/sul/rs/destruicao-e-184-mortes-enchentes-no-rio-grande-do-sul-completam-um-ano/> Acesso em: 06/08/2025

BRASIL. Defensoria Pública do Estado do Paraná. Entenda como o Princípio da Dignidade da Pessoa Humana Norteia a Relação entre a Defensoria Pública e os Direitos Humanos. 2024. Link para acesso: <https://www.defensoriapublica.pr.def.br/Noticia/Entenda-como-o-principio-da-dignidade-da-pessoa-humana-norteia-relacao-entre-Defensoria> . Acesso em: 19/05/2025

BRASIL. Lei nº 13.465/2017. Regularização fundiária rural e urbana, liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal . 2017. Link para acesso: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm) . Acesso em: 05/08/2025

BRASIL. WRI. Trinta Anos de Expansão Vertical e Horizontal em Cidades Brasileiras. 2025. Link para acesso: <https://www.wribrasil.org.br/publicacoes/trinta-anos-expansao-vertical-horizontal-cidades-brasileiras> . Acesso em: 05/08/2025

CAMARGO, Karine Arce de Almeida. Dignidade da Pessoa Humana na Constituição Federal de 1988. 2016. Link para acesso: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/dignidade-da-pessoa-humana-na-constituicao-federal-de-1988/315805239> Acesso em: 18/05/2025

CANETTIERI, Thiago, França, Júlia. Capitais Brasileiras Têm Mais Imóveis Vazios do que Pessoas sem Teto, mas Falta Política contra Especuladores. 2025. Link para acesso: <https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/capitais-brasileiras-tem-mais-imoveis-vazios-do-que-pessoas-sem-teto-mas-falta-politica-contra-especuladores/>. Acesso em: 19/05/2025

COSTA, Fernando Nogueira da. Desigualdade na Renda, Moradia e Instrução. 2024. Link para acesso: <https://ihu.unisinos.br/categorias/647331-desigualdade-na-renda-moradia-e-instrucao-artigo-de-fernando-noqueira-da-costa> . Acesso em 19/05/2025

DIANA, Bruna. Entenda a Especulação Imobiliária e seus Impactos. 2024. Link para acesso: <https://www.groupsoftware.com.br/blog/especulacao-imobiliaria-e-seus-impactos/>. Acesso em: 19/05/2025

FACHINI, Tiago. Princípio da Dignidade Humana: Como Surgiu e Importância. 2025. Link para acesso: <https://www.projuris.com.br/blog/principio-da-dignidade-humana/>. Acesso em: 16/05/2025

G1, Redação. Brasil tem mais de 335 mil pessoas em situação de rua, aponta levantamento da UFMG. 2025. Link para acesso: <https://g1.globo.com/mg/minas-gerais/noticia/2025/04/14/brasil-mais-de-335-mil-pessoas-em-situacao-de-rua-levantamento.ghtml> Acesso em: 17/07/2025

GIRARDI, Rose Glace. Direito Real de Laje Você Sabe O Que É? .2019.Link para acesso: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/direito-real-de-laje-voce-sabe-o-que-e/766883689> Acesso em: 05/08/2025

LOPES, Roberta Castilho Andrade. Mudança Climática e Moradia Digna: Os Desafios Frente aos Desastres Socioambientais. 2024. Link para acesso: <https://www.migalhas.com.br/depeso/421907/mudanca-climatica-e-moradia-digna-desafio-ao-desastre-socioambiental> . Acesso em: 18/05/2025

MARTINS, Ivo Fernando Pereira. Direito Real de Laje (Direito Civil): Resumo Completo. 2022. Link para acesso: <https://direitodesenhado.com.br/direito-real-de-laje/> .Acesso em: 05/08/2025

MARTINS, Jessica Silva. Explorando a Especulação Imobiliária e seu Impacto nas Cidades. 2023. Link para acesso: <https://www.politize.com.br/especulacao-imobiliaria/#bairro-de-pinheiros-na-zona-oeste-de-sao-paulo> .Acesso em: 19/05/2025

MAXIMO, Marilyn. O Princípio da Dignidade Humana. 2018. Link para acesso: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/o-principio-da-dignidade-da-pessoa-humana/537870424> . Acesso em 16/05/2025

MINUTO, Notícias Por. Ranking Global de Moradores de Rua e o Caso do Brasil. 2025. Link para acesso: [https://www.noticiasaminuto.com.br/lifestyle/2291608/ranking-global-de-moradores-de-rua-e-o-caso-do-brasil#google\\_vignette](https://www.noticiasaminuto.com.br/lifestyle/2291608/ranking-global-de-moradores-de-rua-e-o-caso-do-brasil#google_vignette) Acesso em: 02/08/2025.

MOTA, Camilla Veras. Demolições em Alta Apagam Memória de Bairros Tradicionais de São Paulo. 2021. Link para acesso: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-58807714> . Acesso em: 19/05/2025

NOTÍCIAS, Agência IBGE. Domicílios Próprios Predominam, mas 13,5% Deles Não Tem Documentação. 2023. Link para acesso: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/38544-domicilios-proprios-predominam-mas-13-5-deles-nao-tem-documentacao>. Acesso em: 06/08/2025

NOTÍCIAS, Agência IBGE. Mulheres Pretas ou Pardas Gastam Mais Tempo em Tarefas Domésticas, Participam Menos do Mercado de Trabalho e São Mais Afetadas pela Pobreza. 2024. Link para acesso: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/39358-mulheres-pretas-ou-pardas-gastam-mais-tempo-em-tarefas-domesticas-participam-menos-do-mercado-de-trabalho-e-sao-mais-afetadas-pela-pobreza> Acesso em: 05/08/2025

PINHEIRO, Fundação João. Brasil Registra Déficit Habitacional de 6 Milhões de Domicílios. 2024. Link para acesso: <https://fjp.mg.gov.br/brasil-registra-deficit-habitacional-de-6-milhoes-de-domicilios/>. Acesso em: 02/08/2025

PINHEIRO, Fundação João. Déficit Habitacional no Brasil 2022. Link para acesso: [RELATÓRIO DÉFICIT HABITACIONAL PnadC2022.pdf](#) . Acesso em: 05/08/2025

PEREIRA, Aline Ribeiro. O Princípio da Dignidade da Pessoa Humana no Ordenamento Jurídico. 2023 Link para acesso: <https://www.aurum.com.br/blog/principio-da-dignidade-da-pessoa-humana/> . Acesso em: 19/05/2025

PERNAMBUCO, G1 e GLOBO, Tv. Doias Anos Após Tragédia das Chuvas com 133 Mortos em PE, mais de 2 Mil Pessoas Ainda Não Voltaram para Casa. 2024. Link para acesso: <https://g1.globo.com/pe/pernambuco/noticia/2024/05/28/dois-anos-apos-tragedia-das-chuvas-com-133-mortos-mais-de-2-mil-pessoas-ainda-nao-voltaram-para-casa.ghtml> Acesso em: 01/10/2025

PESSOA, Tiago Brazão dos Santos. Direito Real de Laje Como Forma de Regularização Fundiária E Efetivação da Dignidade da Pessoa Humana. 2023. Link para acesso: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/direito-real-de-laje-como-forma-de-regularizacao-fundiaria-e-efetivacao-da-dignidade-da-pessoa-humana/1988202252> Acesso em: 10/09/2025

VITALE, Olivar. Direito Real de Laje. 2018. Link para acesso: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/direito-real-de-laje/557453357> Acesso em 16/07/2025