

**DIREITO DE LAJE:
RACISMO, INVISIBILIDADE E
EXCLUSÃO SOCIAL (UMA
ANÁLISE JURÍDICO-
LITERÁRIA)**

**RIGHT OF SLAB: RACISM, INVISIBILITY AND SOCIAL EXCLUSION (A LEGAL-
LITERARY ANALYSIS)**

Ciências Sociais Aplicadas, Linguística & Letras e Artes • 25/10/2026

REGISTRO DOI: [10.70773/revistatopicos/792904102](https://doi.org/10.70773/revistatopicos/792904102)

Sérgio Nunes de Jesus¹

Luciano Alves Rodrigues dos Santos²

RESUMO

O presente estudo analisa o Direito Real de Laje como resposta jurídica às formas históricas de exclusão habitacional relacionadas à raça, à pobreza e à informalidade urbana no Brasil. A pesquisa articula literatura, direito e formação socioespacial para demonstrar como a precariedade da moradia atravessa diferentes períodos, da senzala ao cortiço, da favela à verticalização das residências periféricas. Para isso, examina O cortiço, de Aluísio Azevedo, Quarto de despejo, de Carolina Maria de Jesus, e Becos da memória, de Conceição Evaristo, relacionando-se às representações de exploração, invisibilidade, pertencimento e desigualdade às estruturas jurídicas de propriedade e moradia. Metodologicamente, trata-se de pesquisa bibliográfica e documental, qualitativa, orientada pelo método dedutivo e pela análise de conteúdo jurídico-literária. O trabalho considera a Constituição Federal de 1988, o Estatuto da Cidade, a Lei nº 13.465/2017 e os dispositivos do Código Civil referentes ao Direito de Laje. A análise evidencia que a matrícula própria possibilita autonomia patrimonial e reconhecimento jurídico de unidades habitacionais anteriormente mantidas na informalidade. Conclui-se que o Direito de Laje, articulado à REURB, especialmente à REURB-S, amplia a segurança jurídica e a visibilidade registral, embora a efetividade dependa também de políticas públicas, infraestrutura e integração territorial voltadas à garantia da moradia adequada.

Palavras-chave: Direito de Laje; Moradia; Racismo estrutural; Invisibilidade jurídica; Regularização fundiária.

ABSTRACT

This study analyzes the Real Right of Slab (Direito Real de Laje) as a legal response to historical forms of housing exclusion associated with race, poverty, and urban informality in Brazil. The research

brings together literature, law, and socio-spatial formation to demonstrate how precarious housing spans different historical periods, from slave quarters to tenements, and from favelas to the vertical expansion of homes in urban peripheries. To this end, it examines *O cortiço*, by Aluísio Azevedo, *Quarto de despejo*, by Carolina Maria de Jesus, and *Becos da memória*, by Conceição Evaristo, relating representations of exploitation, invisibility, belonging, and inequality to the legal structures governing property and housing. Methodologically, this is a qualitative bibliographic and documentary study guided by the deductive method and legal-literary content analysis. The study considers the Brazilian Federal Constitution of 1988, the City Statute, Law No. 13,465/2017, and the provisions of the Civil Code concerning the Real Right of Slab. The analysis shows that a separate property registration enables patrimonial autonomy and legal recognition for housing units previously maintained outside the formal system. It concludes that the Real Right of Slab, in conjunction with Urban Land Regularization (REURB), particularly Social Interest Urban Land Regularization (REURB-S), enhances legal certainty and visibility within the property registration system, although its effectiveness also depends on public policies, infrastructure, and territorial integration aimed at ensuring adequate housing.

Keywords: Real Right of Slab; Housing; Structural racism; Legal invisibility; Land regularization.

1. INTRODUÇÃO

A formação urbana brasileira apresenta uma relação histórica entre moradia, desigualdade social, racialização do território e exclusão do acesso à propriedade formal. Desde o período escravista, a distribuição da terra e das condições de habitação ocorreu de forma

desigual entre grupos sociais, situação que permaneceu perceptível após a Abolição, sobretudo na ocupação de cortiços, favelas e áreas periféricas. A literatura brasileira registra diferentes momentos desse processo, como se observa em *O cortiço*, de Aluísio Azevedo, publicado em 1890, e em *Quarto de despejo: diário de uma favelada*, de Carolina Maria de Jesus, publicado em 1960. Em ambos os casos, a moradia aparece associada a relações de exploração econômica, precariedade, invisibilidade e diferenciação social.

A passagem do cortiço para a favela evidencia que a precariedade habitacional não se restringe às condições físicas da construção, pois envolve acesso ao solo urbano, reconhecimento patrimonial, infraestrutura, serviços públicos e segurança jurídica. Dessa maneira, Almeida (2019) permite compreender esse processo a partir do racismo estrutural, cuja manifestação alcança instituições, relações econômicas e formas de organização do território. Nesse sentido, a trajetória de Bertoleza, em *O cortiço*, demonstra uma experiência marcada pelo trabalho e pela ausência de domínio patrimonial correspondente, enquanto Carolina Maria de Jesus registra uma cidade na qual a favela ocupa posição periférica em relação aos espaços formalmente reconhecidos e urbanizados.

Em territórios densamente ocupados, sobretudo nas periferias urbanas, a limitação de terrenos favoreceu a expansão vertical das moradias, muitas vezes destinada a filhos, parentes ou novos núcleos familiares. Durante anos, essas unidades permaneceram vinculadas às relações informais, sem matrícula própria ou individualização registral. Nesse sentido, Farath (2018, p. 104) define a laje como “[...] unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria [...]”, evidenciando-se a importância do reconhecimento formal desse espaço.

Diante desse contexto, o problema que orienta a presente pesquisa consiste em compreender de que forma a ausência de reconhecimento registral da moradia sobre lajes reproduz o racismo e a exclusão social historicamente denunciados na literatura brasileira. A questão parte da relação entre informalidade habitacional e invisibilidade jurídica, sobretudo quando famílias residem, constroem e mantêm determinado espaço por longos períodos sem que essa ocupação corresponda a um direito real individualizado perante o registro imobiliário. Nesse segmento, a ausência de formalização interfere na segurança patrimonial, na transmissão da unidade e no reconhecimento jurídico de formas de moradia consolidadas socialmente.

A hipótese adotada considera que o Direito de Laje, previsto nos arts. 1.510-A a 1.510-E do Código Civil, constitui mecanismo de concretização do direito à moradia e de rompimento da invisibilidade histórica. A possibilidade de criação de unidade imobiliária autônoma, com matrícula própria e sem atribuição de fração ideal do terreno, representa uma resposta jurídica voltada a práticas habitacionais que antecederam sua regulamentação. De igual modo, a articulação com a Regularização Fundiária Urbana (REURB), especialmente com a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), amplia as possibilidades de ingresso dessas moradias no sistema jurídico formal.

O objetivo geral consiste em analisar o Direito de Laje como resposta jurídica às formas históricas de exclusão habitacional relacionadas à raça, à pobreza e à informalidade urbana. Como objetivos específicos, busca-se examinar a passagem histórica da senzala ao cortiço e da favela à moradia verticalizada; analisar as representações da precariedade presentes em Aluísio Azevedo,

Carolina Maria de Jesus e Conceição Evaristo; compreender o direito à moradia e a função social da propriedade a partir da Constituição Federal de 1988 e do Estatuto da Cidade; examinar a REURB-S e a REURB-E; e discutir a natureza jurídica do Direito Real de Laje, a matrícula própria e as diferenças em relação ao direito de superfície e ao condomínio edilício.

A metodologia empregada consiste em pesquisa bibliográfica e documental, de natureza qualitativa, desenvolvida pelo método dedutivo e pela análise de conteúdo jurídico-literária. A pesquisa bibliográfica compreende as obras literárias e os estudos jurídicos e urbanos selecionados, enquanto a pesquisa documental se concentra na Constituição Federal de 1988, no Código Civil, no Estatuto da Cidade e na Lei nº 13.465/2017. As obras de Aluísio Azevedo, Carolina Maria de Jesus e Conceição Evaristo são utilizadas como fontes para a compreensão das formas históricas de exclusão habitacional, ao passo que a legislação permite examinar a resposta jurídica construída posteriormente para o reconhecimento da moradia, da regularização fundiária e das unidades constituídas sobre lajes.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1. Da Senzala Ao Cortiço: A Genealogia da Moradia Periférica no Brasil

A formação da moradia periférica brasileira apresenta relação histórica com a organização territorial estabelecida durante o período escravista, vigente por mais de três séculos e formalmente encerrado somente em 13 de maio de 1888. Nessa perspectiva, Almeida (2019) compreende que as relações raciais estruturaram a

distribuição de posições econômicas e sociais no Brasil, o acesso à terra, ao trabalho remunerado e aos espaços de habitação. Nesse período, a moradia da população escravizada estava vinculada à propriedade senhorial, cuja senzala materializava territorialmente a organização baseada na dependência e na ausência de autonomia patrimonial.

Um marco anterior à Abolição ocorreu em 18 de setembro de 1850, quando a Lei de Terras passou a disciplinar a aquisição das terras devolutas principalmente pela compra, em um contexto no qual a população negra escravizada permanecia excluída das condições econômicas necessárias à formação de patrimônio. A restrição histórica de acesso à terra antecedeu, portanto, a liberdade jurídica de 1888 e contribuiu para a estrutura fundiária, na qual propriedade, renda e posição racial permaneceram relacionadas durante a expansão das cidades brasileiras (Costa; Assis, 2026).

Dessa maneira, Almeida (2019) explica que o encerramento formal de determinada norma discriminatória não elimina automaticamente as estruturas sociais constituídas durante a vigência. Aplicada à questão habitacional, essa compreensão permite observar que a Abolição de 1888 retirou o fundamento jurídico da escravidão, porém não distribuiu terra urbana ou rural, renda, habitação ou patrimônio à população recém-liberta. A inserção dessa população na sociedade de trabalho livre ocorreu, desse modo, sob desigualdades consolidadas, nas quais a condição racial mantinha relação com ocupações de menor remuneração e com formas precárias de residência.

A transição ocorrida entre a segunda metade do século XIX e o início da República alterou juridicamente o regime de trabalho, contudo a

organização espacial das cidades preservou fortes diferenças econômicas. No Rio de Janeiro, então capital do país, cortiços e casas de cômodos passaram a atender trabalhadores pobres, libertos, descendentes de escravizados e imigrantes que precisavam residir próximos às oportunidades de emprego. A concentração desses grupos em habitações coletivas ocorreu justamente no período de urbanização, associado às últimas décadas da escravidão e aos primeiros anos do pós-abolição (Rezende; Andrade, 2022).

Essa reorganização do trabalho ocorreu em paralelo ao incentivo à imigração europeia, processo que restringiu a inserção econômica da população negra no período posterior à escravidão:

A partir do final do século XIX, a mão de obra negra escrava passou a ser substituída progressivamente pela mão de obra branca imigrante decorrente de países europeus, como Alemanha, Espanha e Itália, dando forças assim à teoria do branqueamento, que incentivava massivamente a imigração europeia e excluía a mão de obra negra (Costa; Azevedo, 2016, p. 148).

É nesse intervalo histórico que se situa *O cortiço*, uma vez que Azevedo (1997) constrói a narrativa no Rio de Janeiro do final do século XIX, e a publicação original da obra ocorreu em 1890, apenas dois anos após a Abolição de 1888 e no primeiro ano completo do regime republicano iniciado em 1889. Essa proximidade cronológica é relevante porque as personagens vivem na sociedade juridicamente submetida às transformações políticas, embora as relações de trabalho, raça, propriedade e moradia ainda apresentem marcas da ordem social anterior.

O cortiço apresentado na narrativa constitui a unidade de exploração econômica da habitação, na qual pequenos espaços residenciais são convertidos em fonte permanente de rendimento para o proprietário. A acumulação de João Romão ocorre por meio do comércio, da apropriação do trabalho alheio e da exploração do espaço residencial, enquanto os moradores dependem de habitações de baixo custo localizadas próximas às atividades econômicas. A precariedade habitacional aparece, assim, articulada à mercantilização da necessidade de morar e à concentração patrimonial (Azevedo, 1997).

Com isso, Azevedo (1997) atribui a Bertoleza posição particularmente significativa nesse quadro histórico. A personagem é uma mulher negra que trabalha intensamente ao lado de João Romão e participa da geração da riqueza que sustenta a ascensão econômica, contudo permanece sem domínio proporcional sobre o patrimônio produzido. Sua condição articula raça, gênero, trabalho e moradia porque o mesmo vínculo que organiza a atividade econômica determina a possibilidade de permanência no espaço residencial, estabelecendo-se a dependência que ultrapassa a relação estritamente laboral.

A trajetória de Bertoleza adquire maior significado quando situada no momento de transição entre escravidão e trabalho livre. Embora *O cortiço* tenha sido publicado em 1890, a personagem é construída em uma sociedade diretamente conectada à escravidão recém-abolida, fazendo-se com que liberdade, propriedade e reconhecimento jurídico apareçam de maneira desigual. A produção de riqueza não gera autonomia patrimonial equivalente, circunstância que aproxima a experiência literária da estrutura histórica em que pessoas negras participavam da economia urbana

sem acessar na mesma proporção a propriedade dos espaços produzidos (Almeida, 2019).

Essa condição é reforçada pela própria narrativa, na qual a hierarquia racial aparece incorporada às relações sociais e afetivas: “Ele propôs-lhe morarem juntos e ela concordou de braços abertos, feliz em meter-se de novo com um português, porque, como toda a cafuza, Bertoleza não queria sujeitar-se a negros e procurava instintivamente o homem numa raça superior à sua” (Azevedo, 1997, p. 12).

Rita Baiana representa outra configuração da presença feminina racializada no cortiço, pois Azevedo (1997) associa a personagem às relações de sociabilidade, música, dança, trabalho e circulação construídas dentro daquele território popular. Diferentemente de Bertoleza, Rita apresenta maior autonomia em determinadas escolhas cotidianas, contudo continua inserida em uma estrutura social na qual mulheres negras e mestiças são submetidas às classificações raciais e de gênero, demonstrando-se que a experiência da mulher periférica não se apresenta de forma homogênea.

A presença simultânea de Bertoleza e Rita Baiana possibilita observar a dimensão interseccional anterior à formulação contemporânea do conceito. Raça, gênero, condição econômica e lugar de moradia organizam experiências diferentes dentro do mesmo território, uma vez que os indivíduos não ocupam posições equivalentes apenas por compartilharem o espaço do cortiço. A cidade brasileira formou-se mediante hierarquias, nas quais localização residencial e posição social estabeleceram relações persistentes com raça e classe (Rezende; Andrade, 2022).

Além disso, Rezende; Andrade (2022) relacionam esse processo à formação socioespacial racializada brasileira, pois aponta que a questão racial possui expressão territorial concreta. A população negra enfrenta desvantagens acumuladas na disputa pela cidade, circunstância visível no acesso desigual ao solo, aos equipamentos urbanos, à mobilidade e às oportunidades econômicas. Nesse sentido, o espaço urbano não constitui simples suporte físico das relações sociais, pois participa da reprodução ao aproximar determinados grupos das estruturas valorizadas e manter outros em territórios submetidos a menor investimento.

No século XX, a expansão urbana não eliminou a lógica de distribuição desigual do território originada no século anterior. A forma física da habitação mudou, assim como as normas relacionadas à propriedade e ao planejamento, porém a localização periférica continuou relacionada à renda e à raça. A passagem do cortiço para outras formas de ocupação popular ocorreu dentro desse processo histórico, no qual famílias com menor capacidade econômica buscaram alternativas residenciais em áreas pouco valorizadas ou insuficientemente integradas à infraestrutura urbana (Almeida, 2019).

A discussão sobre o direito à cidade ganhou formulação teórica específica em 1968, quando Henri Lefebvre apresentou a expressão associada à participação e à apropriação dos espaços urbanos, conceito posteriormente relacionado à questão racial brasileira. Sendo assim, Rezende; Andrade (2022) aplicam essa perspectiva ao contexto nacional e identificam a condição de “cidadania mutilada” da população negra, na qual o reconhecimento jurídico da cidadania convive com desvantagens cumulativas que limitam a participação plena na cidade e a apropriação dos recursos.

A permanência dessa desigualdade aparece igualmente nas experiências urbanas da juventude negra contemporânea. Em São João del-Rei, Minas Gerais (MG), Lage; Cota (2020) identificam que jovens negros residentes em áreas periféricas enfrentam a vivência urbana marcada por restrições e situações de violência tanto nos bairros de residência quanto nas regiões centrais. O estudo destaca o *Hip-Hop* como uma das principais manifestações socioculturais utilizadas por esses jovens para ocupar espaços, construir identidade coletiva e estabelecer formas de resistência territorial.

A relação entre periferia e juventude negra demonstra que a desigualdade habitacional produz efeitos que ultrapassam os limites físicos da residência. Viver em determinado território interfere nos trajetos realizados diariamente, no acesso ao centro, na experiência dos espaços públicos e nas possibilidades de expressão cultural. As manifestações associadas ao *Hip-Hop* ocupam, nesse contexto, a função territorial porque transformam determinados espaços da cidade em pontos de encontro, reconhecimento e resistência diante da experiência urbana caracterizada por restrições (Lage; Cota, 2020).

Dessa forma, Costa; Assis (2026) fornecem dados recentes que tornam quantitativamente visível essa articulação entre raça e habitação. Em Ouro Preto (MG), os registros referentes aos anos de 2022 e 2023 mostraram que, no Auxílio Moradia, 82% dos atendimentos correspondiam à população negra, considerada pela soma das categorias preta e parda. Na Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), esse grupo representava 66%, indicando-se a concentração racial justamente em políticas relacionadas à precariedade residencial e à informalidade fundiária.

Os indicadores apresentam diferenças entre modalidades habitacionais. Enquanto a população negra alcançava 82% no Auxílio Moradia e 66% na REURB-S, a participação correspondia a 31% na Arquitetura Pública. Os registros discriminados indicavam 82 pessoas pretas e 91 pardas no Auxílio Moradia, enquanto a REURB-S apresentava 18 pretas e 24 pardas. Essa distribuição evidencia que as situações vinculadas à emergência habitacional e à irregularidade fundiária apresentam concentração mais elevada de população negra (Costa; Assis, 2026).

Nesse viés, Costa; Assis (2026) apresentam ainda um indicador relacionado ao risco territorial nos bairros Taquaral e Morro de Santana, em Ouro Preto. Nas áreas classificadas pelo Plano Municipal de Redução de Riscos (PMRR) como Risco Muito Alto (R4), caracterizadas por ameaça acentuada de ocorrências como deslizamentos, a população preta e parda correspondia a 74,2% dos ocupantes. O dado associa diretamente raça, localização residencial e exposição ao risco, demonstrando-se que a desigualdade territorial possui a dimensão material mensurável.

Os números de Ouro Preto aproximam a discussão contemporânea da genealogia histórica observada desde o século XIX. Em 1890, *O cortiço* representava trabalhadores e mulheres racializadas inseridos em habitações economicamente exploradas e submetidos a reduzido controle patrimonial; entre 2022 e 2023, os indicadores habitacionais mostraram a população negra concentrada em Auxílio Moradia, REURB-S e áreas classificadas como R4. Os períodos são distintos, contudo a distribuição desigual de segurança residencial e acesso ao território apresenta permanências verificáveis (Azevedo, 1997; Costa; Assis, 2026).

Consequentemente, Rezende; Andrade (2022) permitem compreender essa sequência temporal como parte da formação socioespacial, na qual raça, classe e gênero interferem na possibilidade concreta de disputar os recursos urbanos. A cronologia formada pela Lei de Terras de 1850, pela Abolição de 1888, pela representação literária do cortiço em 1890 e pelos indicadores habitacionais do século XXI, evidencia transformações jurídicas acompanhadas por desigualdades territoriais persistentes. A senzala, o cortiço e a periferia correspondem aos contextos históricos distintos, cuja leitura articulada evidencia a presença prolongada de barreiras relacionadas ao acesso à terra, à moradia e à cidade.

2.2. Do Cortiço Ao Quarto de Despejo: A Favela Como Destino

A passagem do cortiço para a favela integra a transformação histórica da moradia popular brasileira ocorrida entre o final do século XIX e a primeira metade do século XX. Se em 1890 *O cortiço* registrava a concentração de trabalhadores pobres em habitações coletivas localizadas no tecido urbano consolidado, nas décadas seguintes parte dessa população passou a ocupar terrenos periféricos, encostas, margens de rios e áreas sem urbanização regular. Nesse processo, a precariedade habitacional deixou de se concentrar apenas nos cômodos alugados e passou a assumir formas territoriais extensas, vinculadas à expansão desigual das grandes cidades.

No Rio de Janeiro e em São Paulo, sobretudo entre as primeiras décadas do século XX e o período de industrialização mais intensa, o crescimento urbano ampliou a demanda por moradia de baixo custo. A inexistência de oferta habitacional compatível com a renda de parcelas expressivas da população favoreceu a consolidação de

assentamentos informais, nos quais a construção da própria residência passou a ocorrer progressivamente, conforme a disponibilidade econômica das famílias. A favela, nesse sentido, representa a solução produzida pelos próprios moradores diante da insuficiência de acesso ao mercado formal de terras e imóveis (Corrêa; Jesus, 2019).

A experiência de Carolina Maria de Jesus se insere diretamente nesse período. Nascida em 1914, em Sacramento, Minas Gerais (MG), a escritora mudou-se posteriormente para São Paulo e passou a viver na Favela do Canindé, às margens do Rio Tietê. Entre 1955 e 1960, os registros cotidianos documentaram fome, ausência de infraestrutura, coleta de materiais recicláveis, dificuldades familiares e relações sociais estabelecidas dentro e fora da favela. Assim, Jesus (2014) constrói o testemunho literário situado em um período de acelerada urbanização brasileira.

A publicação de *Quarto de despejo: diário de uma favelada* ocorreu originalmente em 1960, momento em que o Brasil ultrapassava a etapa decisiva de urbanização. A obra registra uma São Paulo marcada pelo contraste entre crescimento econômico e precariedade residencial, na qual a expansão da cidade formal coexistia com áreas ocupadas por famílias sem acesso regular à habitação. Nesse cenário, a própria denominação “quarto de despejo” estabelece a representação espacial da cidade, separando-se os espaços valorizados daqueles destinados aos grupos considerados excedentes no planejamento urbano.

A metáfora empregada por Carolina sintetiza essa divisão de maneira direta. Ao comparar os diferentes espaços da capital paulista, a autora afirma que “[...] a favela é o quintal onde jogam os

lixos” (Jesus, 2014, p. 32). A frase delimita a hierarquia territorial na qual os espaços centrais e institucionais aparecem associados à parte organizada e visível da cidade, enquanto a favela ocupa a posição periférica, destinada ao descarte material e social daqueles que permanecem afastados dos benefícios produzidos pela urbanização.

Essa separação espacial não se limita à localização geográfica, pois interfere nas condições concretas de alimentação, trabalho e permanência no território. Dessa maneira, Jesus (2014) registra repetidamente situações nas quais a renda obtida com a coleta e venda de materiais não assegurava comida suficiente para a família. Em uma passagem, observa: “Como é horrível ver um filho comer e perguntar: ‘Tem mais?’” (Jesus, 2014, p. 38). A fome aparece vinculada à precariedade econômica e à ausência de mecanismos de proteção capazes de assegurar condições mínimas de reprodução da vida cotidiana.

O diário evidencia que morar na favela envolve a combinação de carências que ultrapassa a estrutura física do barraco. Água, alimentação, saneamento, segurança e renda aparecem de maneira interligada na experiência narrada, demonstrando-se que a exclusão habitacional possui dimensão material e institucional. A moradia precária se apresenta como parte da condição urbana ampla, na qual a ausência de serviços públicos acompanha a dificuldade de reconhecimento dos moradores como sujeitos plenamente integrados à cidade formal (Jesus, 2014).

A posição de Carolina como mulher negra e chefe de família amplia essa leitura. A escrita registra jornadas de trabalho, cuidado dos filhos e busca cotidiana por recursos, mostrando-se que gênero, raça

e condição econômica atravessam simultaneamente a experiência da moradia periférica. Nesse sentido, a favela não aparece somente como território físico, pois se transforma em espaço de observação das relações de poder que organizam quem pode acessar determinadas regiões da cidade, quem dispõe de infraestrutura e quem permanece submetido às formas instáveis de habitação.

A fome narrada por Carolina apresenta ainda a dimensão política, pois a autora relaciona diretamente a insuficiência material às decisões tomadas fora da favela. Em uma das formulações conhecidas da obra, afirma que “[...] a fome também é professora” (Jesus, 2014, p. 29). A expressão indica que a experiência da privação produz a compreensão própria da desigualdade, no qual quem vivencia a insuficiência cotidiana percebe de maneira concreta os efeitos das escolhas econômicas e administrativas sobre a vida das famílias pobres.

A narrativa também evidencia o caráter territorial da exclusão. A Favela do Canindé localizava-se próxima a áreas de circulação econômica da capital paulista, contudo a população permanecia submetida aos padrões residenciais distintos daqueles existentes na cidade formal. Essa proximidade física acompanhada de distância social reforça a metáfora do “quarto de despejo”, pois os moradores participavam da economia urbana por meio do trabalho e da circulação cotidiana, embora permanecessem afastados da infraestrutura e da segurança jurídica associadas às áreas regularmente urbanizadas.

Essa condição histórica adquiriu expressão quantitativa nas décadas seguintes. Com isso, Rocha *et al.* (2018) recuperam dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), referentes ao

Censo Demográfico de 2010, segundo os quais aproximadamente 11,4 milhões de brasileiros, correspondentes a cerca de 6% da população nacional, residiam em aglomerados subnormais. O dado indica a dimensão nacional da informalidade habitacional e demonstra que a realidade descrita literariamente em meados do século XX permaneceu presente, sob diferentes configurações no século XXI.

A permanência de milhões de pessoas em assentamentos informais, evidencia que a favela não corresponde a uma situação episódica da urbanização brasileira, mas integra a forma consolidada de produção do espaço, na qual famílias constroem soluções residenciais diante das limitações do mercado imobiliário formal. As construções são frequentemente ampliadas por etapas, com novos cômodos, pavimentos superiores e unidades destinadas a outros integrantes da família, fazendo-se da verticalização a estratégia comum de aproveitamento do espaço disponível (Rocha *et al.*, 2018).

É nesse ponto que a laje começa a aparecer como continuidade material da história da moradia periférica. Segundo observam Corrêa; Jesus (2019), o direito de laje está relacionado a práticas habitacionais existentes antes da regulamentação jurídica, sobretudo em áreas urbanas marcadas pela limitação territorial. A superfície superior da construção passa a funcionar como possibilidade de ampliação da residência, instalação de outro núcleo familiar ou criação de nova unidade de uso, pois responde à necessidade de permanecer no mesmo território sem disponibilidade de terreno adicional.

A lógica dessa ampliação acompanha a dinâmica familiar das periferias. Quando o lote se encontra totalmente ocupado, a

construção vertical constitui a alternativa à mudança para regiões distantes, preservando-se redes de parentesco, trabalho, cuidado e vizinhança. Conforme apontam Rocha *et al.* (2018), esse tipo de construção se consolidou em grandes aglomerados periféricos desde o século XX, sendo produzido frequentemente sem supervisão técnica e sem reconhecimento jurídico específico, condição que amplia inseguranças relacionadas ao uso e à transmissão do espaço construído.

Antes de alcançar a esfera jurídica, entretanto, essa experiência territorial aparecia na literatura produzida por mulheres negras. *Becos da memória*, de Conceição Evaristo, retoma a favela a partir da lembrança, da convivência comunitária e da ameaça de remoção, inserindo-se o território periférico em uma narrativa, na qual as histórias individuais se acumulam e formam a memória coletiva. Logo, Evaristo (2017) indica que a origem da obra remonta a escritos iniciados em 1968, enquanto a elaboração sistemática do romance ocorreu entre 1987 e 1988.

A temporalidade de *Becos da memória* estabelece, desse modo, a ponte entre a favela narrada por Carolina na década de 1950 e as experiências urbanas posteriores. A favela aparece como lugar formado por relações afetivas, dificuldades materiais, circulação de histórias e ameaça de desaparecimento físico. A memória dos moradores torna-se inseparável da memória do território, sobretudo porque remoções e transformações urbanas atingem simultaneamente a residência e os vínculos sociais construídos ao longo do tempo (Evaristo, 2017).

Essa ligação aparece de forma expressiva, quando Evaristo (2017, p. 27) escreve sobre “homens, mulheres, crianças” que se acumulam

na memória, assim como os barracos da favela. A formulação associa diretamente pessoas e território, demonstrando-se que o espaço periférico é formado por experiências compartilhadas e por histórias que permanecem mesmo quando as construções são removidas. A dimensão habitacional, por conseguinte, envolve pertencimento, lembrança e continuidade comunitária, elementos que não se reduzem à existência física do imóvel.

A escrevivência adquire relevância nesse contexto porque aproxima experiência vivida e produção narrativa. Sendo assim, Evaristo (2017) descreve a construção de *Becos da memória* como uma escrita na qual vida e narrativa se atravessam, fazendo-se do relato literário uma forma de preservar vozes que permaneceram frequentemente fora dos registros institucionais. O conceito permite compreender a favela por meio daqueles que nela vivem, deslocando-se a representação do território de uma visão externa sobre a precariedade para a narrativa construída a partir das experiências dos próprios moradores.

A dimensão social da laje se aproxima dessa mesma lógica de reconhecimento. Segundo observam Corrêa; Jesus (2019), a destinação habitacional constitui elemento central na compreensão desse direito, porque a superfície superior da construção-base passa a atender à moradia do próprio ocupante ou da família. Antes da positivação jurídica, entretanto, essas unidades estavam presentes na vida cotidiana das periferias, evidenciando-se a situação na qual a realidade urbana antecedeu a formulação normativa destinada a reconhecê-la.

Em consonância, Rocha *et al.* (2018) reforçam essa perspectiva, ao apontarem que as construções sobre lajes possuem origem social

anterior à legislação que posteriormente as incorporou ao ordenamento. Assim, a trajetória histórica que parte dos cortiços do final do século XIX, alcança a Favela do Canindé nas décadas de 1950 e 1960, atravessa as memórias periféricas registradas por Evaristo e chega aos 11,4 milhões de brasileiros identificados em aglomerados subnormais no Censo de 2010, demonstra que a verticalização da moradia surgiu como prática social antes de receber reconhecimento jurídico específico.

2.3. Do Quarto de Despejo à Laje: A Resposta Jurídica Tardia

2.3.1. Direito à Moradia e Função Social da Propriedade

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CRFB/1988) estabeleceu nova organização jurídica para a política urbana, ao inserir nos arts. 182 e 183 parâmetros voltados ao desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade. Embora o texto constitucional originário ainda não apresentasse a moradia expressamente no *rol* do art. 6º, existiam fundamentos relacionados à habitação, à propriedade e à organização territorial. Nesse sentido, o art. 182 atribuiu ao Poder Público municipal responsabilidade direta pela execução da política de desenvolvimento urbano, vinculando-se a atuação ao bem-estar dos habitantes e às funções sociais da cidade (Brasil, 1988).

A política urbana prevista constitucionalmente passou a reconhecer que o exercício da propriedade não se resume à titularidade formal do imóvel. O art. 182, § 2º, determina que a propriedade urbana cumpre a função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, o que estabelece a relação direta entre domínio privado e planejamento

coletivo. Assim, Sodré (2016) interpreta essa estrutura jurídica como expressão da propriedade funcionalizada, isto é, submetida a deveres decorrentes da necessidade de compatibilizar interesse individual, moradia adequada e organização territorial.

A função social introduz, desse modo, a dimensão urbana à propriedade, sobretudo porque o uso do imóvel interfere na vida coletiva e no desenvolvimento da cidade. Terrenos vazios, imóveis subutilizados e áreas mantidas sem aproveitamento em regiões dotadas de infraestrutura, produzem efeitos sobre o preço do solo e sobre as possibilidades de acesso à moradia. O próprio texto constitucional estabeleceu instrumentos destinados a enfrentar essas situações, permitindo-se ao município exigir parcelamento ou edificação compulsórios, aplicar o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo e, posteriormente, realizar desapropriação nos termos legais (Brasil, 1988).

Essa estrutura constitucional antecedeu a incorporação expressa da moradia ao conjunto dos direitos sociais. Somente em 14 de fevereiro de 2000, por meio da Emenda Constitucional nº 26 (EC nº 26/2000), o art. 6º passou a mencionar diretamente o direito à moradia. Dito isto, Silva *et al.* (2019) destacam que a redação original de 1988 não continha essa previsão nominal, de modo que a alteração constitucional ocorrida doze anos depois consolidou juridicamente a proteção que encontrava fundamentos distribuídos em outros dispositivos relacionados à política urbana e à dignidade humana.

A EC nº 26/2000 modificou único artigo da Constituição, porém produziu alteração relevante na posição jurídica atribuída à moradia. A partir de então, esse direito passou a integrar expressamente o

mesmo conjunto constitucional que abrangia educação, saúde, trabalho, lazer, segurança e previdência social naquele momento histórico. A inserção no art. 6º ampliou a possibilidade de interpretar políticas habitacionais, urbanísticas e fundiárias a partir da obrigação constitucional de proteção das condições necessárias à residência e à permanência territorial (Brasil, 1988).

Nesse viés, Domingues (2013) distingue o direito à moradia de uma compreensão limitada à existência física de uma construção destinada à habitação. Para o autor, a inserção entre os direitos fundamentais sociais exige considerar a localização do imóvel, as possibilidades de utilização da cidade e os efeitos econômicos do mercado fundiário. Nesse sentido, possuir teto não esgota o conteúdo jurídico da moradia quando o espaço residencial está dissociado de serviços urbanos, mobilidade, saneamento, equipamentos públicos e condições adequadas de permanência.

A relação entre moradia e economia urbana torna-se particularmente relevante, quando se observa a formação do preço da terra urbanizada. A oferta limitada de solo bem localizado, somada à concentração patrimonial e à retenção especulativa de terrenos, interfere diretamente na possibilidade de famílias de menor renda acessarem imóveis inseridos na cidade formal. O Estado dispõe de instrumentos jurídicos destinados a intervir nesse processo, sobretudo quando a dinâmica econômica do solo urbano impede a concretização do direito fundamental à moradia (Domingues, 2013).

Pouco mais de um ano após a EC nº 26/2000, foi sancionada, em 10 de julho de 2001, a Lei nº 10.257, denominada Estatuto da Cidade. A norma regulamentou os arts. 182 e 183 da Constituição e estabeleceu

diretrizes gerais para a política urbana brasileira. O intervalo entre o reconhecimento expresso da moradia como direito social, em fevereiro de 2000 e a aprovação do Estatuto, em julho de 2001, evidencia a etapa de consolidação legislativa, na qual proteção habitacional, planejamento municipal e função social da propriedade passaram a ser articulados de forma específica (Brasil, 2001).

O Estatuto da Cidade define as normas como de ordem pública e interesse social e estabelece que o uso da propriedade urbana deve ocorrer em benefício do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental. Dessa forma, Silva *et al.* (2019) relacionam essa legislação à efetivação do direito social à moradia, sobretudo porque os instrumentos permitem ao Poder Público atuar sobre situações de ocupação, utilização inadequada do solo e desigualdade no acesso ao território urbano.

O art. 2º da Lei nº 10.257/2001 estabelece como objetivo da política urbana ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Entre as diretrizes encontram-se o direito a cidades sustentáveis, compreendendo-se terra urbana, moradia, saneamento ambiental, infraestrutura, transporte, serviços públicos, trabalho e lazer. Dessa maneira, o direito à moradia se insere em um conjunto territorial amplo, no qual a residência depende da integração entre espaço habitacional e condições efetivas de vida urbana (Brasil, 2001).

Além disso, Domingues (2013) associa essa compreensão à necessidade de tratar a política urbana como parte da ordem econômica, visto que a formação e a valorização do solo interferem diretamente nas condições de acesso à habitação. O preço da

propriedade urbana não se constitui isoladamente, pois depende da infraestrutura, dos investimentos públicos, das possibilidades construtivas e da localização. Assim, a valorização produzida coletivamente pela cidade pode resultar em exclusão quando apenas determinados proprietários conseguem apropriar-se economicamente desse processo.

O Estatuto da Cidade reuniu diferentes instrumentos de intervenção urbanística em seu art. 4º. Entre eles estão planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação territorial, planejamento de regiões metropolitanas, planejamento municipal, Plano Diretor, disciplina do parcelamento e uso do solo, zoneamento ambiental, gestão orçamentária participativa e instrumentos tributários. Essa diversidade demonstra que a efetivação da função social não depende de única medida, mas de mecanismos capazes de atuar sobre diferentes formas de produção e utilização do território (Brasil, 2001).

O Plano Diretor ocupa posição relevante nesse sistema, pois funciona como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. Segundo a Lei nº 10.257/2001, a aprovação é obrigatória, entre outras hipóteses previstas na legislação, para cidades com mais de 20 mil habitantes. Além disso, o Plano Diretor deve abranger o território municipal como um todo, e a lei que o institui precisa ser revista pelo menos a cada 10 anos, estabelecendo-se a periodicidade destinada a adequar as normas urbanísticas às transformações territoriais (Brasil, 2001).

Conforme observa Sodré (2016), a propriedade urbana deve ser compreendida em coexistência com direitos vinculados à moradia adequada. Essa perspectiva impede que a função social seja

interpretada apenas como limitação externa imposta ao proprietário, pois integra o próprio conteúdo jurídico da propriedade contemporânea. Nesse segmento, instrumentos associados à posse, ao aproveitamento do solo e ao reconhecimento da utilização residencial, assumem relevância para conciliar situações de domínio formal com necessidades concretas de habitação.

Um exemplo dessa articulação aparece no art. 183 da Constituição, que disciplina a usucapião especial urbana. O dispositivo estabelece requisitos objetivos: posse de área urbana de até 250 m², durante 5 anos, de forma ininterrupta e sem oposição, utilizada para moradia própria ou da família, desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. Trata-se de mecanismo constitucional que reconhece juridicamente a posse prolongada destinada à habitação, vinculando-se aquisição da propriedade ao uso residencial efetivamente exercido (Brasil, 1988).

O Estatuto da Cidade retomou esses parâmetros no art. 9º, incluindo-se referência à posse de área ou edificação urbana de até 250 m² durante o mesmo período de 5 anos. A legislação estabelece ainda que o título de domínio pode ser conferido ao homem, à mulher ou a ambos, independentemente do estado civil, e determina que o benefício não seja reconhecido mais de uma vez ao mesmo possuidor. Dessa forma, segurança da posse, utilização habitacional e reconhecimento patrimonial passam a integrar a mesma estrutura normativa (Brasil, 2001).

A presença da usucapião especial urbana entre esses instrumentos permite compreender a função social de maneira concreta. Conforme destaca Sodré (2016), especialmente a usucapião especial urbana e o direito de superfície como institutos capazes de

compatibilizar propriedade e moradia adequada. O uso efetivo do imóvel para residência ganha relevância jurídica, sobretudo quando confrontado com situações de propriedade desprovida de função territorial compatível com as exigências estabelecidas pelo ordenamento urbano.

A segurança jurídica da posse constitui, nesse contexto, a dimensão relevante do direito à moradia. A informalidade impede ou dificulta o acesso a mecanismos registrais, sucessórios e econômicos associados ao imóvel, além de manter famílias em situação de incerteza quanto à permanência no território. O reconhecimento jurídico das formas legítimas de ocupação integra a política urbana voltada à inserção dos assentamentos na estrutura formal da cidade e à redução das diferenças entre território juridicamente reconhecido e ocupação consolidada (Silva *et al.*, 2019).

Em conformidade, Domingues (2013) acrescenta que a realização do direito à moradia depende igualmente do controle dos efeitos econômicos relacionados ao solo urbanizado. Instrumentos de política urbana que enfrentam retenção especulativa, subutilização ou valorização privada produzida por investimentos coletivos exercem a função ligada à democratização territorial. Nesse sentido, a proteção da moradia envolve a capacidade estatal de interferir em dinâmicas que tornam determinadas áreas inacessíveis economicamente às famílias de menor renda.

A sequência normativa formada pela Constituição de 1988, pela EC nº 26/2000 e pelo Estatuto da Cidade de 2001 consolidou progressivamente a relação entre moradia, propriedade e planejamento urbano. O art. 6º reconheceu expressamente a moradia como direito social, enquanto os arts. 182 e 183

estabeleceram mecanismos relacionados à função social e à aquisição de áreas urbanas destinadas à residência. O Estatuto da Cidade, por sua vez, detalhou instrumentos voltados ao planejamento, à utilização do solo, à segurança da posse e à integração territorial, criando-se bases jurídicas que posteriormente dialogariam com mecanismos específicos de regularização fundiária (Brasil, 1988; Brasil, 2001).

2.3.2. Regularização Fundiária Urbana e REURB

A Regularização Fundiária Urbana (REURB) adquiriu nova configuração normativa com a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, diploma que reorganizou instrumentos destinados ao reconhecimento jurídico de núcleos urbanos informais consolidados. A legislação passou a tratar conjuntamente aspectos urbanísticos, ambientais, sociais e registrais, permitindo-se que ocupações anteriormente mantidas apenas no plano fático fossem incorporadas ao ordenamento formal. Nesse sentido, o art. 9º estabelece que a REURB compreende medidas destinadas à incorporação desses núcleos ao ordenamento territorial urbano e à titulação dos ocupantes (Brasil, 2017).

Antes da Lei nº 13.465/2017, a informalidade fundiária constituía realidade consolidada em diversas cidades brasileiras, sobretudo em favelas e periferias nas quais o acesso ao solo urbano ocorreu por mecanismos distintos daqueles previstos pelo sistema registral. Assim sendo, Corrêa e Menezes (2016) apontam que essas ocupações desenvolveram formas próprias de reconhecimento de posse, transferência de construções e organização dos espaços, criando-se relações sociais efetivas, mesmo sem correspondência

imediatamente com os institutos jurídicos tradicionalmente previstos para a propriedade urbana.

A Lei nº 13.465/2017 definiu como núcleo urbano informal aquele que apresenta características de clandestinidade, irregularidade ou ausência de titulação dos ocupantes, ainda que a ocupação tenha observado as regras vigentes à época da implantação. A norma também estabelece a categoria de núcleo urbano informal consolidado, cuja reversão se torna difícil em razão do tempo de ocupação, da natureza das edificações, das vias de circulação e da existência de equipamentos públicos, elementos que devem ser avaliados pelo município competente (Brasil, 2017).

Com isso, João (2019) relaciona a regularização fundiária ao próprio conteúdo do direito à moradia adequada, uma vez que a existência física da residência não assegura, por si só, reconhecimento patrimonial ou integração plena à estrutura jurídica da cidade. A regularização permite aproximar ocupação, titularidade, infraestrutura e segurança jurídica, sobretudo em territórios nos quais famílias permanecem durante anos exercendo posse sobre unidades residenciais sem acesso a matrícula individual ou a um título formalmente reconhecido.

O art. 13 da Lei nº 13.465/2017 organiza a REURB em duas modalidades. A primeira corresponde à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S), destinada aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, desde que essa condição seja reconhecida por ato do Poder Executivo municipal. A segunda corresponde à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico (REURB-E), aplicável aos

núcleos cujos ocupantes não estejam enquadrados no critério social previsto para a primeira modalidade (Brasil, 2017).

A classificação entre REURB-S e REURB-E produz consequências materiais e registrais relevantes. De acordo com Levin (2021), a diferenciação não se limita à nomenclatura, pois interfere nos custos, nas responsabilidades do Poder Público e nas formas de implementação da regularização. Na modalidade social, a legislação estabelece benefícios destinados à população de baixa renda, enquanto na modalidade específica os custos relacionados ao processo recaem, em regra, sobre os potenciais beneficiários ou requerentes privados.

No âmbito da REURB-S, a Lei nº 13.465/2017 prevê uma série de atos registrais isentos de custas e emolumentos. Entre eles estão o primeiro registro da regularização, o registro da legitimação fundiária, o registro do título de legitimação de posse e a conversão em propriedade, o registro da Certidão de Regularização Fundiária (CRF) e a abertura de matrícula individual para cada unidade imobiliária. A legislação também inclui o fornecimento das certidões correspondentes entre os atos abrangidos pela gratuidade (Brasil, 2017).

A gratuidade alcança situações diretamente relacionadas à moradia construída. O art. 13, § 1º, estabelece isenção para a primeira averbação de construção residencial cuja área seja de até 70 m², bem como para a aquisição do primeiro direito real sobre unidade imobiliária resultante da REURB-S. De igual modo, a norma inclui expressamente o primeiro registro do direito real de laje realizado dentro dessa modalidade, criando-se a ligação normativa entre

regularização fundiária social e reconhecimento registral das construções sobrepostas.

Conforme observa João (2019), essa articulação possui especial relevância nas periferias urbanas, nas quais a ocupação vertical representa a forma recorrente de ampliação residencial. A possibilidade de relacionar REURB e direito real de laje permite que determinadas construções consolidadas sejam reconhecidas juridicamente dentro do processo abrangente de regularização, sobretudo quando o território apresenta arranjos familiares e residenciais desenvolvidos fora dos modelos tradicionais de parcelamento imobiliário.

A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) exerce função central nesse procedimento. Segundo a Lei nº 13.465/2017, o documento é expedido pelo município ao final da REURB e reúne o projeto aprovado, o termo de compromisso relativo à execução das medidas previstas e, quando houver legitimação fundiária ou legitimação de posse, a relação dos ocupantes e dos direitos reais atribuídos a cada um. A CRF constitui, desse modo, o instrumento que conecta a decisão administrativa ao posterior registro imobiliário (Brasil, 2017).

O procedimento apresenta prazos expressamente definidos. Após o requerimento, o município deve classificar a regularização em uma das modalidades ou indeferir fundamentadamente o pedido no prazo de até 180 dias. Além disso, os titulares de domínio, confinantes e terceiros interessados dispõem, em diferentes fases previstas na lei, do prazo de 30 dias para apresentar impugnação, o que introduz mecanismos destinados a compatibilizar a regularização com os direitos daqueles que possuem interesse jurídico sobre a área.

Segundo destacam Corrêa; Menezes (2016), os territórios informais apresentam arranjos possessórios cuja complexidade nem sempre encontra solução adequada pela aplicação isolada de institutos tradicionais. Direito de superfície, usucapião e relações de posse podem atender determinadas situações, contudo os espaços favelizados frequentemente contêm sobreposição de construções, ocupações coletivas e transmissões informais que exigem articulação entre diferentes mecanismos jurídicos, sobretudo quando a configuração física do território se distancia do parcelamento urbano convencional.

A Lei nº 13.465/2017 incorporou essa necessidade, ao enumerar instrumentos que podem ser utilizados no âmbito da REURB. O art. 15 menciona, entre outros, a legitimação fundiária, a legitimação de posse, a usucapião, a desapropriação em favor dos possuidores e o consórcio imobiliário. Dessa forma, o procedimento não depende de um único instrumento, permitindo-se que a solução jurídica seja definida segundo as características concretas do núcleo urbano e das relações existentes entre ocupantes e proprietários (Brasil, 2017).

Por isso, Levin (2021) diferencia dois desses instrumentos, ao analisar a legitimação fundiária e a legitimação de posse. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade, enquanto a legitimação de posse reconhece juridicamente a posse exercida sobre imóvel objeto da REURB, possibilitando-se a posterior conversão em direito real de propriedade. A distinção influencia diretamente os efeitos patrimoniais conferidos aos beneficiários e o momento em que a titularidade plena passa a ser reconhecida.

A legitimação fundiária possui marco temporal objetivo estabelecido pela legislação. O art. 23 determina a aplicação às unidades imobiliárias integrantes de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016, data que passa a funcionar como referência para o reconhecimento originário da propriedade por esse instrumento. Na REURB-S, o beneficiário deve atender às condições específicas, entre elas não ser proprietário exclusivo de outro imóvel urbano ou rural e não ter sido anteriormente contemplado com legitimação de igual finalidade (Brasil, 2017).

A legitimação de posse, por sua vez, não se confunde imediatamente com a propriedade, pois Levin (2021) ressalta que o instrumento reconhece a situação possessória existente e identifica ocupantes, tempo de ocupação e natureza da posse. A própria Lei nº 13.465/2017 determina que esse título pode ser transferido por ato entre vivos ou por sucessão causa *mortis*, aspecto relevante para famílias que, antes da regularização, dependiam de documentos particulares ou de reconhecimento social para demonstrar continuidade da ocupação.

A dimensão ambiental também integra a REURB. Segundo destaca Kryminice (2022), a importância em ocupações localizadas em Áreas de Preservação Permanente (APPs), nas quais a regularização precisa conciliar permanência habitacional e proteção ambiental. A legislação admite regularização em determinadas áreas sensíveis, porém exige avaliação técnica capaz de demonstrar melhorias ambientais em comparação com a situação informal anterior, podendo-se incluir medidas compensatórias quando necessárias.

A infraestrutura constitui outro elemento que diferencia a regularização de uma simples entrega documental. Na REURB-S, a

legislação atribui ao Poder Público competência para implementar infraestrutura essencial, equipamentos comunitários e melhorias habitacionais previstas no projeto aprovado. Entre os componentes mencionados estão vias de acesso, iluminação pública, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, abastecimento de água e fornecimento de energia elétrica, aproximando-se a regularização registral das condições materiais necessárias à moradia adequada (Brasil, 2017).

Desse modo, Kryminice (2022) associa essa estrutura à justiça socioambiental, sobretudo porque famílias de baixa renda ocupam, com frequência, áreas que receberam menor investimento público e apresentam maior precariedade de infraestrutura. Nesse sentido, a REURB-S exerce a função que ultrapassa a emissão do título, pois a regularização demanda integração territorial e implantação de serviços capazes de reduzir condições de risco e desigualdade urbana, principalmente em ocupações consolidadas que não dispõem de saneamento e equipamentos adequados.

O registro final completa essa passagem da informalidade para o reconhecimento jurídico. A Lei nº 13.465/2017 determina que o procedimento registral relacionado à CRF seja concluído em até 60 dias, admitida prorrogação por igual período mediante justificativa fundamentada do oficial de registro de imóveis. Assim, a sequência formada pela classificação em REURB-S ou REURB-E, pela elaboração do projeto, pela emissão da CRF, pela titulação dos ocupantes e pela abertura das matrículas cria um percurso jurídico capaz de integrar núcleos consolidados à cidade formal, aproximando posse, propriedade, infraestrutura e direito à moradia (Brasil, 2017).

2.3.3. Direito Real de Laje

A ocupação de pavimentos construídos sobre imóveis existentes antecede a regulamentação específica no direito brasileiro, sobretudo nas periferias urbanas em que a reduzida disponibilidade de terrenos estimulou formas de expansão vertical das residências. Dessa maneira, Melhen *et al.* (2022) associam essa prática à realidade das favelas brasileiras, nas quais novas unidades habitacionais passaram a ser erguidas acima ou abaixo de construções preexistentes, inicialmente sem individualização registral própria, situação que mantinha o ocupante inserido fisicamente na cidade, porém submetido a considerável insegurança patrimonial.

A primeira tentativa normativa específica ocorreu em 22 de dezembro de 2016, com a edição da Medida Provisória nº 759 (MP nº 759/2016), posteriormente convertida na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. A alteração incluiu a laje entre os direitos reais previstos pelo Código Civil e introduziu os arts. 1.510-A a 1.510-E, estabelecendo-se disciplina própria para a constituição, utilização, conservação, alienação e extinção. A legislação transformou, desse modo, a prática habitacional preexistente em situação juridicamente individualizável (Melhen *et al.*, 2022).

Nessa perspectiva, Carmona; Oliveira (2017) sustentam que o direito de laje apresenta autonomia normativo-conceitual em relação aos institutos que integravam o direito das coisas. A criação legal não se limitou à atribuição de um nome específico à construção realizada sobre imóvel alheio, pois definiu unidade imobiliária própria, responsabilidades tributárias, poderes de uso e disposição, regras sobre áreas comuns e formas particulares de extinção, elementos

que permitem reconhecer o regime jurídico distinto daquele reservado ao direito de superfície e ao condomínio edilício.

O art. 1.510-A estabelece que o proprietário de uma construção-base pode ceder a superfície superior ou inferior para que outra pessoa mantenha unidade distinta daquela originalmente edificada sobre o solo. Desse modo, o instituto não se restringe ao chamado 'puxadinho' construído sobre a cobertura de uma residência, pois alcança igualmente unidades constituídas no subsolo. O direito incide sobre espaço considerado em projeção vertical e admite aplicação sobre terrenos públicos ou privados, desde que atendidas as exigências legais e urbanísticas correspondentes (Brasil, 2002).

Segundo Cabral; Gama (2018), a autonomia da unidade constitui uma das principais características jurídicas do instituto. A construção-base permanece vinculada ao proprietário, enquanto a laje passa a formar unidade imobiliária distinta, permitindo-se a separação jurídica entre espaços que, materialmente, integram a mesma estrutura vertical. Essa distinção produz consequências patrimoniais relevantes, visto que o titular da laje passa a exercer poderes próprios sobre a unidade constituída, sem adquirir automaticamente parcela do terreno no qual está assentada a construção original.

O § 3º do art. 1.510-A determina que os titulares da laje, constituída como unidade imobiliária autônoma em matrícula própria, podem usar, gozar e dispor da unidade. A individualização registral representa um dos pontos centrais do instituto porque permite atribuir identificação imobiliária específica a uma construção que anteriormente poderia permanecer vinculada apenas informalmente ao imóvel principal. A matrícula própria cria, por

consequente, a referência jurídica individual para atos patrimoniais relativos à unidade (Brasil, 2002).

Desse modo, Farath (2018) ressalta que essa autonomia registral exige distinguir a laje de uma simples divisão interna do imóvel ou de mera autorização para ocupação do pavimento. Quando regularmente constituído, o direito possui natureza real e produz efeitos perante terceiros, enquanto a unidade pode integrar relações jurídicas próprias. Essa estrutura evidencia que o titular não ocupa apenas um cômodo pertencente ao proprietário da construção-base, pois passa a deter o direito juridicamente individualizado sobre determinado espaço imobiliário.

Outra característica expressamente prevista está no § 4º do art. 1.510-A, segundo o qual a instituição da laje não atribui fração ideal do terreno ao respectivo titular, tampouco participação proporcional nas áreas edificadas pertencentes à construção-base. Esse elemento possui importância para diferenciar o instituto do condomínio edilício, no qual cada unidade autônoma corresponde a uma fração ideal do solo e das partes comuns, ainda que o condômino exerça propriedade exclusiva sobre a unidade (Brasil, 2002).

Assim sendo, Oliveira; Thomasi (2022) relacionam essa ausência de fração ideal à finalidade social que impulsionou o reconhecimento legislativo da laje. Nas ocupações periféricas, a expansão vertical frequentemente ocorre dentro de relações familiares ou comunitárias, nas quais o proprietário da construção original cede o espaço superior para que filhos, parentes ou terceiros constituam outra residência. A legislação passou a admitir a autonomia dessa nova unidade sem exigir que o titular se transforme em coproprietário proporcional do terreno situado abaixo da edificação.

A autonomia patrimonial envolve igualmente responsabilidade econômica própria. O § 2º do art. 1.510-A estabelece que o titular responde pelos encargos e tributos incidentes sobre a unidade, separando-se as obrigações daquelas atribuídas ao proprietário da construção-base. Esse tratamento reforça a individualização jurídica da laje, pois os efeitos econômicos relacionados ao uso da unidade passam a acompanhar o respectivo titular, sem que a existência material da estrutura compartilhada elimine as responsabilidades específicas de cada direito real (Brasil, 2002).

Segundo observam Carmona; Oliveira (2017), a individualização da laje não elimina a interdependência física entre as unidades. A construção superior depende estruturalmente de alicerces, pilares e elementos pertencentes ao conjunto do edifício, circunstância que exige regras destinadas à conservação coletiva. Assim, embora construção-base e laje possuam autonomia jurídica, determinadas partes permanecem materialmente comuns, sobretudo aquelas indispensáveis à estabilidade, ao abastecimento e ao funcionamento conjunto da edificação.

O art. 1.510-C enumera quatro grupos de partes que servem a todo o edifício: elementos estruturais, como alicerces, colunas, pilares e paredes-mestras; telhado ou terraços de cobertura; instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, gás, comunicação e semelhantes; além das demais coisas destinadas ao uso comum. As despesas necessárias à conservação dessas partes e aos serviços de interesse coletivo devem ser divididas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje conforme a proporção estabelecida contratualmente (Brasil, 2002).

Dessa forma, Melhen *et al.* (2022) associam essas regras à função social do instituto, pois a formalização jurídica da unidade precisa coexistir com requisitos capazes de proteger segurança e habitabilidade. A conversão de uma prática informal em direito real não significa autorização irrestrita para construir, uma vez que estabilidade estrutural, condições urbanísticas e preservação do edifício permanecem vinculadas a normas técnicas e administrativas, sobretudo diante da dependência física existente entre os diferentes pavimentos.

Essa preocupação aparece expressamente no art. 1.510-B, que proíbe o titular da laje de realizar obras novas ou deixar de executar reparações quando essas condutas prejudiquem a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício. A norma remete ainda às posturas previstas na legislação local. Além disso, o § 5º do art. 1.510-A permite aos Municípios e ao Distrito Federal disciplinar posturas edilícias e urbanísticas relacionadas à instituição do direito real de laje (Brasil, 2002).

Nesse sentido, Cabral; Gama (2018) estabelecem distinção relevante entre a laje e o direito de superfície. No direito de superfície, regulado pelo art. 1.369 do Código Civil, o proprietário concede a outra pessoa o direito de construir ou plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Na laje, a relação jurídica se estrutura a partir da construção-base e da constituição da unidade imobiliária distinta em projeção vertical.

A diferença aparece ainda quanto ao subsolo. O parágrafo único do art. 1.369 determina que o direito de superfície não autoriza obra subterrânea, salvo quando inerente ao objeto da concessão,

enquanto o art. 1.510-A contempla expressamente a possibilidade de instituição da laje na superfície inferior da construção-base. Por conseguinte, embora os dois institutos apresentem relação com utilização juridicamente autônoma de espaços vinculados a imóvel pertencente a outro titular, as hipóteses e estruturas normativas não se confundem (Brasil, 2002).

Em consonância, Farath (2018) também diferencia o direito de laje do condomínio edilício, ainda que reconheça pontos de aproximação entre os regimes. No condomínio, a unidade autônoma está necessariamente vinculada a uma fração ideal do terreno e das partes comuns, enquanto a laje não transfere qualquer fração ideal do solo. Além disso, o próprio art. 1.510-C determina apenas a aplicação, 'no que couber', das normas referentes aos condomínios edilícios, confirmando-se que o regime condominial funciona como referência complementar e não como elemento capaz de eliminar a autonomia do direito real de laje.

A legislação admite ainda a constituição de lajes sucessivas. O § 6º do art. 1.510-A permite que o titular de uma laje ceda a superfície da própria construção para a criação de outro direito real da mesma natureza, desde que exista autorização expressa do proprietário da construção-base e dos titulares das demais lajes. Essa possibilidade permite que uma mesma estrutura comporte unidades verticalmente sobrepostas, porém cada nova constituição continua submetida às normas edilícias e urbanísticas aplicáveis (Brasil, 2002).

Dessa forma, Oliveira; Thomasi (2022) destacam que a circulação patrimonial dessas unidades requer regras capazes de preservar a relação entre os titulares que compartilham a mesma estrutura física. Nesse sentido, o art. 1.510-D assegura direito de preferência em

caso de alienação, estabelecendo-se prazo de 30 dias para manifestação após a ciência por escrito. Caso a preferência seja desrespeitada, o titular prejudicado pode, mediante depósito do preço correspondente, requerer a unidade alienada dentro do prazo decadencial de 180 dias contado da alienação.

A extinção decorrente da ruína da construção-base completa esse regime de interdependência. O art. 1.510-E estabelece que a ruína extingue, em regra, o direito real de laje, ressalvada a hipótese de unidade instituída no subsolo ou de reconstrução da construção-base no prazo de 5 anos. A redação desse segundo requisito foi atualizada em 2022, enquanto permanece assegurada eventual reparação civil contra aquele que tenha causado a ruína. O instituto reúne, assim, autonomia registral, ausência de fração ideal do terreno, responsabilidades próprias e dependência estrutural da edificação, elementos que permitem compreender a função na formalização de formas de moradia vertical existentes nas cidades brasileiras (Brasil, 2002).

3. METODOLOGIA

Essa pesquisa caracteriza-se de natureza básica, uma vez que busca ampliar a compreensão teórica e jurídica sobre o direito real de laje, a relação com a moradia periférica e a inserção no contexto histórico marcado por desigualdades raciais e sociais. O estudo adota abordagem qualitativa, considerando-se que o objeto analisado envolve interpretações jurídicas, literárias e sociais que não se reduzem a dados estatísticos isolados, exigindo-se leitura articulada entre legislação, produção acadêmica e obras literárias relacionadas à exclusão habitacional.

Quanto aos procedimentos, a pesquisa é bibliográfica e documental. A pesquisa bibliográfica compreende livros e artigos científicos relacionados ao racismo estrutural, ao direito à cidade, à função social da propriedade, à regularização fundiária e ao direito real de laje. De igual modo, são utilizadas as obras *O cortiço*, de Aluísio Azevedo, *Quarto de despejo: diário de uma favelada*, de Carolina Maria de Jesus, e *Becos da memória*, de Conceição Evaristo, consideradas fontes primárias para a compreensão das experiências de precariedade, exclusão, memória e pertencimento presentes na formação da moradia periférica brasileira.

A pesquisa documental concentra-se na análise da legislação federal aplicável ao tema, com destaque para a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, especialmente os arts. 6º, 182 e 183, para a Lei nº 10.257/2001, correspondente ao Estatuto da Cidade, para a Lei nº 13.465/2017, referente à Regularização Fundiária Urbana (REURB), e para os arts. 1.510-A a 1.510-E do Código Civil. Esses dispositivos constituem a base normativa para examinar o direito à moradia, a função social da propriedade, a regularização fundiária e a autonomia jurídica das unidades constituídas sobre lajes.

O método empregado é o dedutivo, partindo-se de categorias gerais relacionadas à moradia, propriedade, racismo estrutural e exclusão social para alcançar a análise específica do direito real de laje. De igual maneira, utiliza-se a análise de conteúdo jurídico-literária, mediante a aproximação entre os registros sociais presentes nas obras literárias selecionadas e as respostas normativas posteriormente estabelecidas pelo ordenamento jurídico brasileiro. Desse modo, a análise busca compreender de que forma a literatura registra experiências históricas de invisibilidade habitacional e como o direito, sobretudo a partir da Constituição de 1988 e da legislação

urbanística posterior, passa a reconhecer juridicamente formas de ocupação consolidadas nas periferias.

4. ANÁLISE E DISCUSSÃO

4.1. O Racismo Registral: Quem Tem Direito a Ter Matrícula?

A expressão 'racismo registral' permite discutir a distância entre a ocupação concreta do espaço urbano e o reconhecimento formal dos direitos imobiliários. Assim, Almeida (2019) compreende o racismo como estrutura incorporada às relações institucionais, econômicas e sociais, enquanto Azevedo (1997), por meio da trajetória de Bertoleza, oferece a representação literária dessa desigualdade patrimonial. Embora pertençam a campos distintos, as duas perspectivas se aproximam quando revelam sujeitos que participam da produção econômica da cidade sem alcançar, na mesma proporção, os mecanismos de apropriação e reconhecimento do patrimônio.

A personagem Bertoleza trabalha, habita e participa diretamente da formação da riqueza de João Romão, contudo a inserção econômica não resulta em propriedade equivalente. Nesse contexto, Azevedo (1997) constrói essa personagem na sociedade situada imediatamente após o regime escravista, enquanto Almeida (2019) permite compreender que o desaparecimento formal da escravidão não eliminou as estruturas sociais produzidas durante a vigência. O problema patrimonial exposto no romance, desse modo, ultrapassa a relação individual entre personagens e se relaciona à organização histórica, na qual raça, trabalho e propriedade foram distribuídos de maneira desigual.

Consequentemente, Farath (2018) desloca essa discussão para o direito imobiliário contemporâneo, ao destacar que a autonomia jurídica da laje depende da individualização como unidade imobiliária própria. Esse aspecto dialoga com a condição representada por Bertoleza, porque evidencia a diferença entre ocupar o espaço e possuir reconhecimento formal sobre ele. Enquanto Azevedo (1997) apresenta a personagem que produz riqueza sem consolidar patrimônio, Farath (2018) demonstra que a ausência de matrícula própria mantém a unidade habitacional em posição distinta daquela reconhecida plenamente pelo sistema registral.

Nessa perspectiva, Cabral; Gama (2018) reforçam essa discussão, ao demonstrarem que a laje não se resume à existência física de um pavimento sobreposto, pois a autonomia depende de efeitos jurídicos próprios. A matrícula individual permite identificar titularidade, extensão do direito e unidade imobiliária, enquanto a inexistência transfere parte da segurança patrimonial para contratos particulares, relações familiares ou situações possessórias. Assim, o que Farath (2018) trata como autonomia registral encontra em Cabral; Gama (2018) a dimensão relacionada à circulação e ao reconhecimento formal do bem.

A denominada 'morte civil' do morador sem registro deve ser compreendida, nesse contexto, como expressão crítica da invisibilidade patrimonial, sem significar inexistência absoluta de direitos. Sob esse olhar, Cabral; Gama (2018) demonstram que as relações sobre a laje podem possuir efeitos jurídicos, contudo a ausência de individualização dificulta atos relacionados à transmissão formal, ao registro e ao financiamento imobiliário. Por sua vez, Farath (2018) evidencia que a matrícula própria altera essa

condição, ao inserir a unidade na estrutura registral, produzindo-se a forma estável de identificação perante terceiros.

Os dados apresentados por Costa; Assis (2026) acrescentam a dimensão empírica a essa discussão. Em Ouro Preto (MG), a população negra representava 82% dos atendimentos vinculados ao Auxílio Moradia e 66% daqueles relacionados à Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (REURB-S). Além disso, pretos e pardos correspondiam a 74,2% dos moradores localizados em áreas classificadas como Risco Muito Alto (R4), mostrando-se que precariedade habitacional, informalidade territorial e desigualdade racial permanecem relacionadas no espaço urbano contemporâneo.

Quando esses indicadores são aproximados da leitura estrutural proposta por Almeida (2019), observa-se que a desigualdade habitacional não se distribui aleatoriamente entre os grupos sociais. Logo, Costa; Assis (2026) demonstram quantitativamente a concentração racial em políticas destinadas a situações de vulnerabilidade residencial, enquanto Almeida (2019) fornece o fundamento para compreender por que determinadas desigualdades se reproduzem mesmo sem depender de atos discriminatórios explícitos. O acesso desigual à formalização imobiliária integra, assim, a estrutura ampla de distribuição territorial e patrimonial.

A relação entre Bertoleza e o morador contemporâneo de laje não estabelece equivalência histórica, contudo permite identificar a permanência relacionada à ausência de reconhecimento patrimonial proporcional à ocupação e ao trabalho realizado. Dessa forma, Azevedo (1997) apresenta uma mulher negra que participa materialmente da construção de riqueza sem consolidar domínio

próprio; Farath (2018); Cabral; Gama (2018) demonstram que, no plano atual, a matrícula individual exerce função decisiva na autonomia patrimonial da unidade construída sobre laje.

Desse modo, Almeida (2019); Costa; Assis (2026); Azevedo (1997); Farath (2018); Cabral; Gama (2018) permitem compreender o racismo registral como categoria crítica voltada à desigualdade de acesso aos mecanismos formais de reconhecimento patrimonial. O debate não se restringe à existência física da residência, pois envolve quem consegue converter ocupação, investimento e permanência territorial em direito imobiliário reconhecido, enquanto determinados grupos continuam concentrados em situações de informalidade, vulnerabilidade e insegurança residencial.

4.2. A Invisibilidade Jurídica e a Cidadania Negada

A metáfora do ‘quarto de despejo’ formulada por Jesus (2014), permite interpretar a cidade como espaço organizado por diferentes graus de visibilidade social e institucional. A Favela do Canindé aparece na narrativa como território integrado economicamente a São Paulo, porém distante das condições urbanas atribuídas às áreas formais. Em consonância, Evaristo (2017) amplia essa compreensão, ao mostrar que a favela constitui igualmente espaço de memória, pertencimento e relações comunitárias, de modo que a exclusão territorial não significa ausência de vida social ou de organização interna.

É válido observar que, Jesus (2014) evidencia a contradição entre participar da cidade e permanecer excluído de parte das estruturas. Os moradores trabalham, circulam e mantêm relações econômicas com outras regiões, contudo vivem em condições habitacionais

distintas daquelas encontradas nos espaços formalizados. De igual modo, Evaristo (2017) apresenta moradores cujas histórias se vinculam profundamente ao território, demonstrando-se que a favela possui existência social anterior e mais ampla do que o reconhecimento produzido pelo Estado.

Nesse contexto, Corrêa; Menezes (2016) aproximam essa realidade do campo jurídico, ao discutirem a existência de formas de organização e reconhecimento construídas internamente nas favelas. Os autores mostram que relações de posse, cessão, transferência e definição de espaços, podem adquirir legitimidade comunitária mesmo quando não encontram correspondência imediata no sistema oficial. Essa perspectiva dialoga diretamente com Jesus (2014), pois a cidade que reconhece economicamente o trabalho do morador, nem sempre reconhece juridicamente o território no qual ele vive.

A Lei nº 13.465/2017 introduz resposta institucional a essa distância por meio da Regularização Fundiária Urbana (REURB). A legislação permite incorporar núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial e reconhecer juridicamente os direitos dos ocupantes. O que Corrêa; Menezes (2016) identificam como tensão entre direito informal e direito vigente passa, com a REURB, a encontrar instrumentos voltados à aproximação entre ocupação consolidada e sistema registral.

Assim, João (2019) relaciona esse processo ao direito à moradia adequada, destacando que a regularização não deve ser compreendida apenas como procedimento cartorial. Para a autora, o reconhecimento jurídico do imóvel integra a dimensão ampla da moradia, na qual segurança patrimonial, permanência territorial e inclusão urbana possuem relevância conjunta. Essa interpretação,

complementa Jesus (2014), uma vez que a invisibilidade descrita na literatura encontra, décadas depois, mecanismos jurídicos destinados a reconhecer territórios anteriormente mantidos fora da estrutura formal.

Conforme Levin (2021), acrescenta à discussão os instrumentos de legitimação fundiária e legitimação de posse. Enquanto João (2019) enfatiza a relação entre regularização e moradia adequada, Levin (2021) examina os mecanismos jurídicos capazes de transformar ocupações consolidadas em direitos reconhecidos. Essa diferença de enfoque permite compreender a REURB tanto na dimensão social quanto na função registral, sobretudo quando o ocupante deixa de depender exclusivamente de relações comunitárias para demonstrar a vinculação ao imóvel.

A Certidão de Regularização Fundiária (CRF) representa um dos pontos concretos dessa passagem. A Lei nº 13.465/2017 determina que a CRF reúna elementos necessários ao registro da regularização, enquanto Levin (2021) demonstra que a titulação produz efeitos relevantes sobre a posição jurídica do ocupante. O território antes reconhecido apenas pela permanência, pela memória e pelas relações sociais passa a ingressar no sistema formal, alterando-se a relação entre residência, patrimônio e cidadania urbana.

Dessa forma, Evaristo (2017) permite ampliar esse debate, ao demonstrar que o reconhecimento do território envolve também a preservação de vínculos coletivos. A regularização jurídica não substitui a memória e o pertencimento construídos pelos moradores, contudo pode reduzir a distância entre essas formas sociais de reconhecimento e as estruturas oficiais. Nesse sentido, Corrêa; Menezes (2016); João (2019) convergem, ao indicar que o

desafio consiste em aproximar o direito formal das realidades urbanas consolidadas, evitando-se que a cidade jurídica permaneça separada da cidade efetivamente construída.

A passagem do 'quarto de despejo' para a matrícula representa, desse modo, a transformação na forma pela qual o território periférico é reconhecido. Com isso, Jesus (2014) evidencia a exclusão material e simbólica da favela; Evaristo (2017) acrescenta memória e pertencimento; Corrêa; Menezes (2016) revelam a existência de formas jurídicas informais; João (2019) associa regularização à moradia adequada; e, Levin (2021) demonstra os instrumentos pelos quais essa ocupação pode adquirir reconhecimento formal. O confronto dessas perspectivas permite compreender a REURB como mecanismo de visibilidade jurídica, ainda que a efetivação dependa de políticas urbanas capazes de ultrapassar a simples formalização documental.

4.3. A Função Socioambiental da Laje

A função socioambiental da laje exige considerar simultaneamente o aproveitamento da moradia, a segurança da edificação e as condições urbanísticas do território. O Código Civil estabelece, no art. 1.510-A, § 4º, que a instituição do direito de laje não atribui fração ideal do terreno ao titular, enquanto o § 5º permite aos Municípios e ao Distrito Federal estabelecer posturas edilícias e urbanísticas. Conforme demonstram Carmona; Oliveira (2017), essa estrutura aproxima dimensões civis, registrais e urbanísticas, evidenciando-se que a autonomia jurídica da unidade não elimina a integração física e territorial ao edifício.

O art. 1.510-B acrescenta limitação específica ao exercício desse direito, ao impedir obras novas ou omissão de reparações que prejudiquem a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético da construção. Logo, Carmona; Oliveira (2017) interpretam essa interdependência como característica própria do instituto, visto que unidades juridicamente autônomas permanecem vinculadas por elementos estruturais comuns. Dessa maneira, a função social da laje precisa coexistir com deveres relacionados à conservação e à estabilidade do conjunto edificado.

Assim, Melhen *et al.* (2022) ampliam essa discussão, ao relacionar o direito de laje à função social da propriedade e ao reconhecimento de formas habitacionais produzidas nas periferias. Para os autores, a formalização jurídica responde à realidade residencial que antecede a legislação, enquanto Carmona; Oliveira (2017) chamam atenção para os limites urbanísticos dessa autonomia. O diálogo entre essas perspectivas demonstra que a função social não se resume ao reconhecimento registral, pois depende igualmente de condições adequadas de utilização da unidade.

A possibilidade de utilizar coberturas para hortas urbanas insere a dimensão ambiental nessa discussão. O aproveitamento de superfícies construídas pode permitir produção alimentar de pequena escala, criação de áreas verdes e utilização de espaços nos quais a expansão horizontal é limitada. Entretanto, o art. 1.510-B impede que essa finalidade seja exercida em prejuízo da segurança estrutural, de modo que vasos, substratos, sistemas de irrigação e reservatórios precisam respeitar a capacidade de carga da edificação.

Em conformidade, Kryminice (2022) contribui para essa análise, ao relacionar regularização fundiária e justiça socioambiental. Embora a discussão esteja concentrada na REURB-S em Áreas de Preservação Permanente (APPs), o autor evidencia que reconhecimento da moradia e proteção ambiental não devem ser tratados como objetivos incompatíveis. Essa abordagem, complementa Melhen *et al.* (2022), pois demonstra que a função social da habitação pode incorporar também medidas voltadas à melhoria ambiental e à redução das condições de vulnerabilidade territorial.

Com isso, Oliveira; Thomasi (2022) situam o direito de laje, a partir da realidade do chamado ‘puxadinho’, construído como resposta concreta à necessidade habitacional. Essa perspectiva permite compreender que a verticalização pode reduzir a necessidade imediata de expansão horizontal do lote, especialmente em territórios densamente ocupados. Por outro lado, Kryminice (2022) evidencia que qualquer forma de consolidação urbana precisa ser acompanhada por critérios socioambientais, o que impede interpretar a verticalização como solução desvinculada de planejamento, infraestrutura e segurança.

As hortas urbanas podem integrar essa função, quando planejadas em escala compatível com a estrutura disponível. Dito isto, Oliveira; Thomasi (2022) demonstram que a laje surge vinculada à adaptação cotidiana das moradias periféricas, enquanto Carmona; Oliveira (2017) ressaltam que o exercício do direito permanece submetido às posturas urbanísticas. A produção alimentar sobre coberturas deve, desse modo, observar normas municipais, condições sanitárias, drenagem e limitações estruturais, evitando-se que uma finalidade socialmente relevante produza novos riscos.

A dimensão ambiental também pode ser relacionada à redução de superfícies ociosas e ao fortalecimento de práticas comunitárias. Sendo assim, Melhen *et al.* (2022) compreendem a função social da laje a partir da capacidade de inserir juridicamente formas de habitação periférica, enquanto Kryminice (2022) acrescenta a necessidade de incorporar critérios de justiça socioambiental às políticas de regularização. O diálogo entre essas referências permite entender a laje como espaço que pode assumir usos complementares à residência, desde que tais usos permaneçam compatíveis com segurança, legislação local e equilíbrio ambiental.

A função socioambiental da laje decorre da articulação entre autonomia patrimonial, segurança construtiva e uso adequado do espaço urbano. Portanto, Carmona; Oliveira (2017); Melhen *et al.* (2022); Kryminice (2022); Oliveira; Thomasi (2022) demonstram que o instituto envolve dimensões urbanísticas, sociais e ambientais. Assim, hortas urbanas e práticas agroecológicas podem integrar o uso das lajes, desde que respeitem a segurança da construção-base e as normas técnicas e urbanísticas.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise desenvolvida permitiu observar que a questão habitacional brasileira apresenta permanências históricas que atravessam diferentes períodos e formas de ocupação urbana. Em 1890, *O cortiço* registrava relações entre trabalho, precariedade, raça e ausência de domínio patrimonial; em 1960, *Quarto de despejo* deslocava essa problemática para a favela, evidenciando-se fome, exclusão territorial e invisibilidade social. Essas representações literárias mostram que a moradia periférica foi constituída em meio

a desigualdades que antecederam a regulamentação jurídica contemporânea.

A trajetória de Bertoleza e os registros de Carolina Maria de Jesus permitem compreender que habitar determinado espaço não significa, por si só, alcançar reconhecimento patrimonial ou integração plena à cidade formal. Azevedo apresenta uma personagem que participa da produção de riqueza sem converter sua contribuição em patrimônio próprio, enquanto Carolina registra a população que trabalha e circula pela cidade, porém permanece concentrada em territórios marcados pela precariedade. Nesse sentido, a literatura exerce a função de denúncia, ao tornar visíveis experiências que permaneceram por longos períodos distantes das estruturas formais de proteção.

A Constituição de 1988, a inclusão expressa da moradia no art. 6º pela Emenda Constitucional nº 26/2000 e o Estatuto da Cidade de 2001 estabeleceram bases jurídicas importantes para o reconhecimento da moradia como direito social e para a funcionalização da propriedade urbana. Contudo, a existência dessas normas não eliminou imediatamente a informalidade habitacional, sobretudo em territórios nos quais as soluções residenciais foram produzidas pelos próprios moradores, como ocorre com a construção sobre lajes em áreas periféricas densamente ocupadas.

A previsão do Direito Real de Laje, consolidada em 2017, representa resposta jurídica tardia a uma prática social anterior à positivação. Os arts. 1.510-A a 1.510-E do Código Civil permitem constituir unidade imobiliária autônoma, com matrícula própria e sem atribuição de fração ideal do terreno, reconhecendo-se juridicamente formas de moradia verticalizadas presentes nas periferias. Desse modo, o

instituto não deve ser compreendido como concessão estatal desvinculada da realidade social, mas como mecanismo de reconhecimento de situações habitacionais construídas historicamente à margem do sistema registral.

Nessa perspectiva, o Direito de Laje assume a dimensão de reparação histórica ao aproximar ocupação concreta e reconhecimento jurídico. A formalização da unidade permite reduzir a distância entre morar e possuir direito real individualizado, ampliando-se segurança patrimonial, transmissibilidade e identificação registral. Essa resposta, entretanto, não elimina por si só desigualdades relacionadas a renda, raça, infraestrutura e acesso ao solo urbano, razão pela qual a efetividade depende de articulação com políticas públicas amplas de habitação e regularização.

A Regularização Fundiária Urbana (REURB), especialmente na modalidade de Interesse Social (REURB-S), exerce função relevante nesse processo, ao permitir a incorporação de núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial e à estrutura registral. A emissão da Certidão de Regularização Fundiária (CRF), a abertura de matrículas e os instrumentos de legitimação fundiária e de posse, constituem mecanismos importantes de reconhecimento. Todavia, a regularização não pode ser reduzida à entrega documental, pois moradia adequada exige também infraestrutura, saneamento, mobilidade, segurança e integração territorial.

Os limites da REURB aparecem justamente quando a formalização jurídica não é acompanhada por capacidade administrativa e políticas municipais específicas. A classificação dos núcleos, a elaboração dos projetos, a implantação de infraestrutura e a conclusão dos atos registrais dependem diretamente da atuação

dos Municípios. Por conseguinte, a efetivação da REURB-S exige planejamento local, equipes técnicas, recursos orçamentários e articulação entre órgãos urbanísticos, ambientais, sociais e registrais, sobretudo em territórios marcados por vulnerabilidade e ocupações consolidadas.

O percurso da denúncia literária de 1890 e 1960 à previsão legal de 2017, evidencia o reconhecimento progressivo da moradia periférica como questão jurídica, social e urbana. O Direito de Laje possibilita conferir visibilidade registral a unidades antes existentes apenas no plano fático, enquanto a REURB amplia esse reconhecimento para núcleos urbanos informais. Contudo, a superação da exclusão habitacional depende da continuidade de políticas municipais de regularização, infraestrutura e acesso à cidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Silvio Luiz de. **Racismo estrutural**. São Paulo: Sueli Carneiro; Pólen, 2019.

AZEVEDO, Aluísio. **O cortiço**. 30. ed. São Paulo: Ática, 1997.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988.

Disponível em:
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm.

Acesso em: 30 ago. 2026.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jul. 2001. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 29 ago. 2026.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 29 ago. 2026.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.** Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 28 ago. 2026.

CABRAL, Rafael Lamera Giesta; GAMA, Vanessa Dias de Carvalho Quaresma. Direito de laje: da importância social e das controvérsias quanto ao direito de superfície e ao condomínio edilício. **Revista Jurídica da FA7**, Fortaleza, v. 15, n. 2, p. 109-126, 2018. Disponível em: <https://periodicos.uni7.edu.br/index.php/revistajuridica/article/view/798>. Acesso em: 29 ago. 2026.

CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures de. Aspectos urbanísticos, civis e registrais do direito real de laje. **Revista Brasileira de Políticas Públicas**, Brasília, DF, v. 7, n. 2, p. 121-146, 2017. Disponível em: <https://publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750>. Acesso em: 30 ago. 2026.

CORRÊA, Ana Paula; JESUS, Ruth Estevão de. Aspectos sociais e legais do direito real de laje. **Revista da ESMESC**, Florianópolis, v. 26, n. 32, p. 239-257, 2019. Disponível em:

<https://revista.esmesc.org.br/re/article/view/221>. Acesso em: 29 ago. 2026.

CORRÊA, Cláudia Franco; MENEZES, Juliana Barcellos da Cunha e. A regularização fundiária nas favelas nos casos de “direito de laje”: construindo pontes entre o direito inoficial e o direito vigente. **Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade**, Brasília, DF, v. 2, n. 1, p. 179-195, jan./jun. 2016. Disponível em: <https://www.indexlaw.org/index.php/revistaDireitoUrbanistico/article/view/507>. Acesso em: 29 ago. 2026.

COSTA, Duane Brasil; AZEVEDO, Uly Castro de. Das senzalas às favelas: por onde vive a população negra brasileira. **Socializando**, ano 3, n. 1, p. 145-154, jul. 2016. Disponível em: https://www.fvj.br/revista/wp-content/uploads/2016/07/Socializando_2016_12.pdf. Acesso em: 29 ago. 2026.

COSTA, Sabrina de Jesus; ASSIS, Aisllan Diego de. Acesso à moradia tem cor?: análise da política de habitação de interesse social de Ouro Preto, Minas Gerais. **Além dos Muros da Universidade**, Ouro Preto, v. 11, n. 2, p. 230-239, 2026. Disponível em: <https://periodicos.ufop.br/alemur/article/view/8305>. Acesso em: 29 ago. 2026.

DOMINGUES, Eduardo Garcia Ribeiro Lopes. Moradia não é mercadoria. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 5, n. 1, 2013. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/9729>. Acesso em: 30 ago. 2026.

EVARISTO, Conceição. **Becos da memória**. 3. ed. Rio de Janeiro: Pallas, 2017.

FARATH, George Ibrahim. Direito de laje e condomínio edilício. **Revista da Procuradoria Geral do Estado de São Paulo**, São Paulo, n. 88, p. 87-141, 2018. Disponível em: <https://revistas.pge.sp.gov.br/revistapegesp/article/view/34>. Acesso em: 28 ago. 2026.

JESUS, Carolina Maria de. **Quarto de despejo**: diário de uma favelada. 10. ed. São Paulo: Ática, 2014.

JOÃO, Catharine Black Lipp. O direito de laje como medida jurídica de regularização fundiária para promoção do direito à moradia adequada. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU**, Belo Horizonte, v. 5, n. 9, p. 35-50, jul./dez. 2019. Disponível em: <https://biblioteca.ibdu.org.br/direitourbanistico/article/view/371>. Acesso em: 30 ago. 2026.

KRYMINICE, Bruno Oliveira de Souza. A regularização fundiária urbana de interesse social (REURB-S) em área de preservação permanente como instrumento de justiça socioambiental. **Revista da Faculdade de Direito da FMP**, Porto Alegre, v. 17, n. 2, p. 153-175, 2022. Disponível em: <https://revistas.fmp.edu.br/index.php/FMP-Revista/article/view/269>. Acesso em: 29 ago. 2026.

LAGE, Daniel Gouveia Victor; COTA, Daniela Abritta. Juventude negra periférica e direito à cidade: um estudo de caso. **Cadernos de Arquitetura e Urbanismo**, Belo Horizonte, v. 26, n. 39, p. 106-134, 2020. Disponível em: <https://periodicos.pucminas.br/Arquiteturaeurbanismo/article/view/2687>. Acesso em: 30 ago. 2026.

LEVIN, Alexandre. Legitimação fundiária e legitimação de posse: polêmicas sobre os institutos de regularização fundiária regulados pela Lei nº 13.465/2017. **Revista Brasileira de Infraestrutura – RBInf**, Belo Horizonte, v. 10, n. 19, p. 35-65, 2021. Disponível em: <https://rbinfdireito.com.br/index.php/rbinf/article/view/1044>. Acesso em: 31 ago. 2026.

MELHEN, José Eduardo; ZANINI, Leonardo Estevam de Assis; CINTRÃO, Janaina Florinda Ferri. O regime jurídico e a função social do direito de laje. **Revista do Tribunal Regional Federal da 3ª Região**, São Paulo, v. 33, n. 152, p. 15-32, 2022. Disponível em: <https://revista.trf3.jus.br/index.php/rtrf3/article/view/162>. Acesso em: 29 ago. 2026.

OLIVEIRA, Valdervan Santos; THOMASI, Tanise Zago. O puxadinho em alta: o direito real de laje. **Revista Jurídica da FA7**, Fortaleza, v. 19, n. 2, p. 13-28, 2022. Disponível em: <https://periodicos.uni7.edu.br/index.php/revistajuridica/article/view/1312>. Acesso em: 28 ago. 2026.

REZENDE, Ana Flávia; ANDRADE, Luís Fernando Silva. Direito do negro à cidade: de uma formação socioespacial racista à utopia lefebvriana urbe. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, Curitiba, v. 14, e20210438, 2022. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/urbe/a/ndTHt3YjRgxTXzQBMysYhGb/?lang=pt>. Acesso em: 29 ago. 2026.

ROCHA, Maria Luiza Rodrigues; PEREIRA, Fernanda Morato da Silva; PINA, Selma Cristina Tomé. Direito de laje: a problematização para regulamentação legal desse direito real no ordenamento jurídico brasileiro. **Ciência et Praxis**, Passos, v. 11, n. 21, p. 35-40, 2018.

Disponível em: <https://revista.uemg.br/praxys/article/view/3964>.
Acesso em: 30 ago. 2026.

SILVA, Julia Marçoni Gonçalves; OLIVEIRA, João Paulo Leonardo de; MEIRELES, Eduardo. O direito social à moradia e sua efetivação à luz do Estatuto da Cidade. **Blucher Engineering Proceedings**, v. 6, n. 2, 2019. Disponível em: <https://www.proceedings.blucher.com.br/article-details/o-direito-social-moradia-e-sua-efetivao-luz-do-estatuto-da-cidade-33995>. Acesso em: 28 ago. 2026.

SODRÉ, Jorge Irajá Louro. A propriedade privada urbana funcionalizada pelo direito à moradia adequada: instrumentos contidos no Código Civil e no Estatuto da Cidade a permitir a coexistência desses direitos. **Revista do Direito Público**, Londrina, v. 11, n. 3, p. 224-242, 2016. Disponível em: <https://ojs.uel.br/revistas/uel/index.php/direitopub/article/view/24822>. Acesso em: 30 ago. 2026.

¹ Professor Titular no Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Rondônia, *campus* Cacoal-RO. Acadêmico do Curso de Direito, do Centro Universitário Mauricio de Nassau (UNINASSAU), *campus* Cacoal-RO. Licenciado em Letras Português/Inglês/Literaturas (UNEB/FFCLC). Licenciado em História (UNICV). Especialista em Língua Portuguesa: Redação e Oratória (CUBM). Especialista em História da Cultura Indígena e Afro-brasileira (FAMART). Especialista em Antropologia Brasileira (FAMART). Especialista em Direito Internacional (FACEO). Mestre em Linguística (UNIR). Mestre em Science in Legal Studies, Emphasis in International Law (MUST). Doutor em Ciências da Educação (UTIC). Doutor em Estudos da Linguagem (UNICAP). Fez estágio pós-doutoral em Ciências da Educação (UFLO). Fez estágio pós-doutoral

em Cartografia Social (UEMA). Professor permanente no PPGL-UNIR; PPGAgro-UNIR. Colaborador no ProfEPT-IFRO; ProfLETRAS-IFRO; PPGL-UNEMAT. Pesquisador associado ao Projeto Nova Cartografia Social da Amazônia, PNCSA-UEA (Centro de Ciências e Saberes dos Povos e Comunidades Tradicionais de Terreiro - *Carmelita Nunes da Conceição* 'CARMÉ'). Atualmente coordena o *Núcleo de Estudos Afro-Brasileiros e Indígenas* (NEABI-IFRO, *campus* Cacoal). Lidera o grupo de pesquisa Língua(gem), Cultura e Sociedade: Saberes e Práticas Discursivas na Amazônia (DGP/CNPq-PDA-IFRO). Pesquisador na Web of Science Researcher iD: PQA-4188-2026. Pesquisador, escritor, músico e poeta. Lattes: <http://lattes.cnpq.br/9648583745536616>. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8255-751X>. E-mail: [acesse o artigo original para visualizar o e-mail](#)

- ² Bacharel em Direito (Universidade Paulista, UNIP). Especialista em Ciências Criminais (Universidade Católica Dom Bosco, UCDB). Mestre em Direito Negocial (Universidade Estadual de Londrina, UEL). Professor celetista e orientador, no Núcleo de Práticas Jurídicas, do Centro Universitário Mauricio de Nassau, UNINASSAU, *campus* Cacoal-RO. Advogado atuante e ministra as disciplinas de Direito Penal e Processual Penas na mesma instituição. Lattes: <http://lattes.cnpq.br/3843492267705404>. E-mail: [acesse o artigo original para visualizar o e-mail](#)