

UMA ANÁLISE SOBRE A INFORMALIDADE SOCIOESPACIAL URBANA BRASILEIRA E O RECONHECIMENTO DO DIREITO DE LAJE PELO CÓDIGO CIVIL

AN ANALYSIS OF THE BRAZILIAN URBAN SOCIO-SPATIAL INFORMALITY AND THE RECOGNITION OF THE RIGHT TO A SLAB BY THE CIVIL CODE

Pedro Henrique Facco¹

Resumo: O presente trabalho tem a proposta de analisar historicamente a formação das periferias brasileiras nos grandes centros urbanos, abordando de forma resumida, sua gênese e seu reconhecimento como parte integrante das cidades. Será abordado ainda a inexistência de políticas públicas eficientes para enfrentar os aglomerados subnormais urbanos no Brasil, e a estruturação da favela como comunidades *suis generis*. E neste contexto explicar-se-á existência do “Direito de Laje” no dia a dia da comunidade, muito antes da promulgação da Lei nº 13.465/2017. Aborda-se a constitucionalização do direito civil, e a elevação do direito à moradia como direito social fundamental, e a limitação de sua função social do direito de propriedade. E por fim, a criação de um novo direito real, insculpido no inciso XIII, do Art. 1.225 do Código Civil e suas consequências jurídicas.

Palavras-Chave: Estruturação das Favelas; Direito de Laje; Direito à Moradia.

Abstract: This present article has the purpose to analyze historically the formation of Brazilian’s outskirts around large urban centers, approaching in a summarized way its genesis and recognition as part of the cities. Is yet to be discussed the non-existence of efficient public politics to deal with the subnormal urban agglomeration in Brazil and the favelas structures as a *suis generis* communities. In this context it will be explained the existence of the slab right in the daily community routine way before the enactment of law nº 13.465/2017. Also, it’s going to be discussed the constitutionalization of the civil law and the improvement of the right to housing as a social right fundamental as well as property right and its social function limitation. And last, but not least, it will be considered the recognition of actual situation in the outskirts around the country through the law nº 13.465/17, that creates a new real rights, engraved on item XIII, from the Art. 1.225. of the Civil Code and its legal consequences.

Keywords: Favelas Structures; Slab Right; Property Right.

Sumário: 1. Introdução; 2. Desenvolvimento 2.1 Breve análise histórica da construção socioespacial urbana das periferias brasileiras; 2.2 Do positivismo científico ao reconhecimento da existência das favelas; 2.3 Do direito fundamental à moradia e o reconhecimento do direito de laje pela Lei nº 13.465/17; 3. Conclusão; Referências Bibliográficas;

¹ Bacharel em Direito pela Universidade Estadual de Maringá (UEM); Advogado; Maringá, Paraná, Brasil; pedrohfacco@hotmail.com.

1. Introdução

Pretende-se com este trabalho, apresentar uma abordagem jurídica sobre o processo de urbanização sócio espacial da sociedade brasileira, para isso, será delineada, uma análise histórica, sobre a segregação e afastamento das comunidades mais desprovidas de recursos, para as periferias dos centros urbanos. Analisar-se-á também, o impacto da ausência de programas de políticas públicas que dão acesso ao direito de moradia digna, desde de a abolição da escravidão até o reconhecimento do direito de laje no contexto brasileiro.

Desta forma, uma linha histórica se faz necessária, e para isso aproveitar-se-á da periodização traçada pela Socióloga Doutora Lícia do Prado Valladares², como marco teórico e histórico, para explicar o surgimento das habitações informais no país, e, para explicar o aspecto de sua ilegalidade jurídica, será utilizado como base o artigo, “Direito de Laje: a invisibilidade do direito fundamental de morar nas favelas cariocas”, de autoria da Dra. Ana Cláudia Franco Corrêa³.

Para uma melhor interpretação do direito de laje e a estruturação das favelas, o *modus vivendi*, bem como os demais espaços de habitações e moradias informais e insalubres, no contexto brasileiro, é necessário observar os prováveis motivos de sua gênese, ainda que de forma resumida. Dito isso, passar-se-á a discorrer acerca do surgimento dos primeiros conglomerados informais urbanos no Brasil, os cortiços nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo.

2. Desenvolvimento

2.1 Breve análise histórica da construção socioespacial urbana das periferias brasileiras

Nas capitais de Salvador, Rio de Janeiro e São Paulo, entre 1890 até 1920 houve um crescimento populacional de forma exponencial, entretanto acontece que a infraestrutura destas cidades não foi suficiente para todos que delas precisavam. Um dos fatos históricos, desta época, que foi responsável pelo crescimento acelerado e desregulado da população é, principalmente, o fim da escravidão.

² Formada pela PUC-RJ, doutora pela *Université de Toulouse*, professora emérita da *Université de Lille*.

³ Doutora (2011) e Mestra (2002) em Direito pela UGF/RJ (Conceito CAPES 5). Pós-Doutora em Antropologia Urbana pela UERJ. Pós-doutoranda em Serviço Social pela PUC/Rio, com foco em Direito à cidade. Professora Adjunta de Direito Civil da Universidade Federal do Rio de Janeiro.

Como pode ser observado por Gomes, os trabalhadores ganhavam irrisórios salários, as vezes insuficientes à sua própria subsistência, logo a única oportunidade que tinham de adquirir um pedaço de terra, era as margens dos centros urbanos, observa-se:

Lojas, porões, cortiços, barracos construídos na periferia da cidade passam então a ser alternativas encontradas pelo escravo para construir um espaço de vida para si, independente do controle do senhor. [...] Além disto, o ganho ensinava ao cativo a possibilidade de gerir seu próprio tempo e seu ritmo de trabalho, permitindo também o reagrupamento daqueles que possuíam as mesmas origens étnicas e culturais. (GOMES, 1990, p.10)

Nesta toada, a mão de obra escravagista, passa a ser substituída aos poucos, pela mão de obra do imigrante europeu branco, o que por sua vez, marginalizou e excluiu ainda mais, a população negra, fortificando as estruturas garantidoras do interesse das elites e consequentemente o movimento de branqueamento tão presente na cultura da primeira República brasileira. Conforme a lições da Doutora Zelma Madeira:

Após 125 anos de abolição, cabe refletir se a Lei Áurea, garantidora de liberdade, possibilitou a cidadania à população negra no Brasil. Durante o processo de escravidão a referida população foi o sustentáculo da economia brasileira por quase quatro séculos, sofreu uma brutal fragmentação cultural e política, bem como o esfacelamento da organização familiar, provocando reorientação e reinvenções. Qual o sentido político da abolição, destituída de medidas que mudasse a realidade da população negra? Com a liberdade poderia escolher seu destino, no entanto manteve-se intocada uma estrutura garantidora dos interesses da elite e excludente para os ex-escravizados, reeditada no cenário contemporâneo o racismo. (MADEIRA; 2013⁴).

A escravidão, é provavelmente, o mais impulsionador de todos fatos, para a criação de moradias insalubres e irregulares nos centros das cidades, os chamados cortiços.

É provável também que a reforma urbanista para alguns, conhecida como política higienista para outros, promovida pelo então prefeito do Rio de Janeiro, Sr. Francisco Pereira Passos⁵, seja o maior vetor para o crescimento das favelas, que era considerada como uma ameaça aos mais nobres centros urbanos:

“Um universo exótico em meio a uma pobreza originalmente concentrada no centro da cidade, em cortiços e outras modalidades de habitações coletivas, prolongava-se agora morro acima, ameaçando o restante da cidade” (CARVALHO; 1987).

⁴ Exposição da Prof.^a Doutora Zelma Madeira durante o seminário Abolição Inacabada, na Universidade Estadual do Ceará (UECE), em maio de 2013.

⁵ Prefeito do Rio de Janeiro (1902-1906), Engenheiro Civil pela UFRJ, colega de turma de Benjamin Constant, estudou na França, se fez presente na reforma urbana de Paris, promovida por Geoges-Eugène Haussmann, o que lhe entusiasmou a estudar sobre urbanismo. Quando prefeito do Rio de Janeiro promoveu uma grande reforma urbanística na cidade, responsável pela retirada dos cortiços do centro do Rio de Janeiro.

Pois a população pobre, quando expulsas dos cortiços, sem ter a onde ir, acabam recorrendo aos lugares mais afastados da cidade e de difícil acesso, em condições perigosas, insalubres, sem saneamento e totalmente a margem de qualquer legalidade.

Os primeiros morros a serem ocupados, segundo estudos de campos que se tem notícia, são o Morro da Providência, que passa a ser chamado de Morro da Favella e o Morro Santo Antônio, ambos da cidade do Rio de Janeiro, locais onde se instalam as primeiras favelas da cidade.

Outro fator importante que está diretamente ligado ao crescimento informal dos conglomerados subnormais urbanos, é sem sombra de dúvidas a Revolta de Canudos, liderada pelo líder messiânico Antônio Conselheiro, e relatada, pelo escritor e jornalista brasileiro, Euclides da Cunha, e também a Guerra do Paraguai, conforme ressaltam Abreu e Vaz, em sua obra “Sobre a origem das favelas”.

“O contexto militar da época foi outro componente importante na gênese da favela. Embora não seja consenso entre os pesquisadores, as referências convergem sobre as dificuldades das Forças Armadas em oferecer habitações para seus subordinados de menor patente. As circunstâncias do fim da Guerra do Paraguai e do encerramento da Guerra de Canudos foram muito importantes na cidade do Rio de Janeiro, pois uma parte significativa dos ex-combatentes retornou à capital, agravando ainda mais o déficit habitacional. O registro da autorização militar para que os soldados construíssem barracões no morro de Santo Antônio, por ocasião da Revolta da Armada, comprova não só o tamanho do problema habitacional da cidade, como a falta de perspectiva de solução para a moradia de praças e soldados” (ABREU e VAZ; 1991).

Quanto as formações das favelas nas cidades do Rio de Janeiro, concorda também Valladares acerca da ligação existente entre canudos e as instalações irregulares e sub humanas das favelas da capital, conforme constata-se:

“A leitura de textos do princípio do século sugere uma associação mais do que evidente entre o morro da Favella, no Rio de Janeiro, e Canudos. Uma história está ligada à outra, pois foram ex-combatentes da Guerra de Canudos que se instalaram no morro da Providência, a partir daí denominado morro da Favella. [...].

A marca de Canudos nesse momento fundador é, assim, inconteste. No entanto, é bom frisar, não foi simplesmente Canudos, não foi uma povoação de Canudos qualquer que desempenhou o papel de mito de origem da favela carioca. Foi o arraial de Canudos descrito em Os sertões de Euclides da Cunha” (VALLADARES; 2000).

Depreende-se que o motivo central para o crescimento das favelas no Rio de Janeiro, é o crescimento exponencial da população, causado, além de outros fatores aqui não mencionados, pela escravidão, pela Guerra de Canudos e pela Guerra do Paraguai e principalmente, o descaso do Estado com a população periférica. Agora passaremos a discorrer acerca de como estes

conglomerados urbanos informais eram vistos pela Administração Pública e os intelectuais da época.

2.2 *Do positivismo científico ao reconhecimento da existência das favelas.*

Com os ideais iluministas, que surgiram na França do Séc. XVII, e conseqüentemente a Revolução Francesa e a Proclamação da Declaração de Direitos do Homem e do Cidadão de 1789, e bem como também, com o início do protagonismo do homem como centro (de súdito, torna-se cidadão), nos espaços de poder, instaura-se a corrente do positivismo científico.

Por meio do “*Cours de Philosophie Positive*” escrito pelo filósofo Auguste Comte, surge a filosofia científica positiva, guiada pelo empirismo e ordenada por métodos exatos e precisos para a obtenção correta da realidade. Surge também um considerável avanço nas áreas da psicologia, da sociologia, e principalmente da medicina como ciência, o que fortaleceria ainda mais a ideia de uma reforma urbana higienista no Rio de Janeiro.

No Brasil, o positivismo se instala somente séc. XX, quando as ideias de Comte passam a ser difundidas pelos pesquisadores como Miguel Ramos, Teixeira Mendes, Benjamin Constant, Tobias Barreto, Sílvio Romero, dentre outros.

Contudo, foi Mattos Pimenta, em 1926, quem promoveu a primeira grande e notável campanha em face dos conglomerados habitacionais informais urbanos, que com a ajuda da imprensa carioca, conseguiu dar voz ao discurso da favela como um mal a ser combatido, apoiado no discurso médico-higienista e no pensamento urbanístico em acesão.

Com uma linguagem claramente técnica, Pimenta denuncia a pobreza da favela comparando-a como uma doença a ser erradicada, chamando-a de “lepra da esthetica”:

[...] antes mesmo de sua adopção [do plano de remodelamento do Rio de Janeiro] é mister se ponha um paradeiro immediato, se levante uma barreira prophylactica contra a infestação avassaladora das lindas montanhas do Rio de Janeiro pelo flagello das "favellas" — lepra da esthetica, que surgiu ali no morro, entre a Estrada de Ferro Central do Brasil e a Avenida do Cães do Porto e foi se derramando por toda a parte, enchendo de sujeira e de miséria preferentemente os bairros mais novos e onde a natureza foi mais prodiga de bellezas (Mattos Pimenta, 1926).

A importância de Pimenta no cenário inicial dos estudos das favelas é fundamental para a criação de políticas administrativas do Rio de Janeiro, ainda que em uma escala mínima, segundo o que afirma Valladares, as ideias do pesquisador estão intimamente ligadas Ao Código de Ética da Cidade do Rio de Janeiro outorgado do ano de 1937.

“Tendo conseguido respaldo da imprensa para a divulgação de suas idéias, Mattos Pimenta parte para obter o apoio do diretor de Saúde, do prefeito e do chefe de polícia. Manda imprimir um folheto para distribuição gratuita intitulado "Casas populares", no qual divulga uma proposta de solução para o

problema das favelas, apontando algumas "medidas de salvação pública", dentre elas: sustar imediatamente a construção de novos casebres, evitando assim o progresso das atuais favelas e a criação de novas; estabelecer como principal providência neste sentido a fiscalização por parte dos funcionários da Prefeitura e do Departamento Nacional da Saúde Pública, impedindo as construções clandestinas; iniciar a construção de casas para proletários e de asilos e colônias para inválidos, velhos e crianças desamparadas" (VALLADARES; 2001).

Apesar dos esforços práticos deste pesquisador, e sua inegável contribuição teórica, foi o francês, Alfred Agache, quem conseguiu implementar, ao menos em parte, as mudanças planejadas por Pimenta, por meio de um convite do prefeito do Rio de Janeiro da Época, que lhe escolheu como responsável pelo Plano de Remodelação da Cidade do Rio de Janeiro.

“Talvez não seja exagero dizer que Mattos Pimenta coloca na pena e na prancheta de Agache as suas ideias, representações e até mesmo propostas. Lembremos que a campanha em prol da estética empreendida por aquele estava em pleno curso quando o urbanista francês desembarcou em plagas cariocas. Os discursos são muito próximos, baseados nos mesmos parâmetros higienistas e estéticos. A imagem da lepra é retomada por Agache. E o conceito moderno de urbanismo, com a higiene por base e o embelezamento como fim, era compartilhado pelos dois” (VALLADARES; 2005).

Neste contexto, surge no ano de 1937, O “Código de Obras da Cidade do Rio de Janeiro”, que pela primeira vez reconhece a existência das favelas que até o momento eram totalmente ignoradas pelo Poder Público. O Código em comento, ainda que expressasse uma visão pejorativa, foi um marco importante para o reconhecimento das favelas como parte integrante da cidade carioca, pela primeira vez, ainda que como um “problema a ser resolvido”, são notadas.

O Código de Obras conforme pode ser observado, apresenta apenas mudanças políticas administrativas, proibindo a criação de novos casebres irregulares, entretanto o reconhecimento é significativamente relevante, pois passa a favela a ser considerada como parte integrante da cidade, parte esta, que assim como todas as outras, precisam ser administradas.

É a partir deste pensamento que no final da década de 40, o governo nacional passa a ter interesse na população marginalizada, utilizando-se dos órgãos oficiais para a coleta dos dados e informações pertinentes.

Data do final dos anos 40 o surgimento de um novo tipo de conhecimento sobre a favela, desta vez oriundo de órgãos oficiais voltados para a coleta das informações. Esse novo tipo de saber vai possibilitar o redimensionamento do fenômeno favela, até então entendido como um problema de saúde pública e estética urbana, para os estudos de casos práticos dos assistentes sociais e especialistas com uma visão muito mais humana.

[...]Passados 50 anos do nascimento da primeira favela é que foi tomada a decisão de realizar um recenseamento específico sobre esse tipo de aglomerado e seus habitantes. Seu caráter de "espaço provisório" certamente contribuíra para que não lhe fosse dado qualquer destaque nos censos oficiais

de 1920 e 1940. Lembremos que somente em 1937, com o Código de obras, a favela passa a existir oficialmente como parte do território do Distrito Federal (VALADARES; 2001).

Ainda que tardio, o recenseamento específico, sobre os aglomerados urbanos e seus habitantes, é um passo importante para a aproximação da figura do Estado com a população das favelas, era a primeira vez que o Estado, por meio do Município do Rio de Janeiro, tinha em mãos um verdadeiro diagnóstico das condições de habitualidade, e do padrão de vida de seus moradores.

Tais informações, possibilitavam uma análise mais completa e exaurida sobre a condição de vida nas favelas, que de modo geral eram, e ainda são, menos abastadas que o restante da população. Com esses dados, tornava-se possível administrar juridicamente a situação da população marginalizada, em que pese este não ser o interesse dos legisladores, motivo pelo qual a situação de irregularidade perpetua-se por mais 50 anos.

Haja vista que as favelas já são reconhecidas como parte integrante das grandes cidades, importante agora é configurar sua gênese, com vistas ao contexto do ordenamento jurídico pátrio brasileiro, principalmente a constitucionalização do direito civil e o reconhecimento do direito de laje, como direito real de propriedade garantido pelo Código Civil.

2.3 Do direito fundamental à moradia digna e o reconhecimento do direito de laje pela Lei nº 13.465/17

Conforme se observa nos capítulos anteriores, o problema habitacional no Brasil, perpassa-se por décadas sem nem ser notado pelo Estado brasileiro, sua causa, além de outros fatores, é principalmente a inexistência histórica de uma política pública, que auxiliasse os brasileiros menos favorecidos a obterem o seu direito à terra, fazendo com que estes fossem excluídos do direito de possuir uma moradia digna.

Percebe-se que o contexto social no Brasil, fez com que a propriedade privada estivesse intimamente ligada a capacidade financeira, ou seja, por aqueles que possuem, na maioria das vezes, condições de não só adquirir o “espaço de terra”, como de mantê-lo.

Nesta toada, o direito fundamental de acesso a uma moradia digna, além de ser um direito social de suma importância, é também um instrumento válido e eficaz, sendo inclusive elencado como um dos Objetivos de Desenvolvimento do Milênio das Nações Unidas, que inclui o

desenvolvimento urbano espacial socialmente sustentável, para promover a melhoria das condições de habitação de assentamentos irregulares (ONU-PNUD, 2000).⁶

E é justamente neste contexto, em que verifica-se a importância da regulamentação da propriedade privada, sua função social e conseqüentemente o direito de laje nas sociedades periféricas brasileiras.

O Estado Brasileiro considera a propriedade privada como uma forma legítima de assegurar o acesso à moradia, contudo para que a propriedade privada possa ser garantida, é necessário que este espaço cumpra a sua função social (BRASIL, 1998).

Com a constitucionalização do direito civil, a dignidade da pessoa humana é colocada no centro de todo o ordenamento jurídico, a Constituição ainda elenca no artigo 6º, os direitos sociais do Estado Constitucional Democrático de Direito Brasileiro, entre eles, a moradia e a assistência aos desamparados (CORRÊA, 2012, p.4).

Em que pese o arcabouço jurídico constitucional, a realidade é outra, os desafortunados que não possuem condições de obter legalmente essas terras, recorrerem para locais mais afastados dos centros urbanos, muitas vezes em condições de risco, perigosas e insalubres, em padrões sub humanos de habitação, com aglomerados de casas à mercê da informalidade do direito de propriedade, e bem como também, o direito ao acesso a uma moradia.

Ao analisar a processo de urbanização da sociedade brasileira, observa-se que, o direito fundamental de moradia é negado as populações mais pobres que literalmente se encontram as margens dos grandes centros urbanos, e que por conta disso, são historicamente invisibilizados, nas políticas públicas habitacionais (SANTOS JUNIOR, 2017, p. 18).

Destaca-se, ainda, o papel central do direito no aspecto de propiciar, por meio da ausência legislativa, a instrumentalização da ilegalidade, a serviço do poder público estatal, aqueles que vivem nas periferias, relatando que essa população somente é notada pelo Estado nas práticas de remoções forçadas (CORRÊA, 2021, p.315).

Corrêa, por meio de uma pesquisa de campo, abordou a realidade vivenciada nas favelas cariocas, especialmente a Favela do Rio das Pedras (RJ). Além de ainda analisar teoricamente o surgimento das favelas, conceituando estes aglomerados urbanos, como um modelo de *urbes suis generis*, eis que possuem organizações próprias, diferente dos centros urbanos municipais as quais pertencem (CORRÊA, 2012, p. 314).

⁶ Organização das Nações Unidas – Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento. Cúpula do Milênio. Nova York-USA, 2000.

Ainda que não regulamentadas pelo ordenamento jurídico, surgem novas modalidades de aquisição da propriedade que se inserem nas obrigações de fato realizadas que legitimam por si só as diversas formas irregulares de moradia, impondo como uma espécie de “lei da comunidade”, estabelecendo um *modus vivendi*, particular.

O que acontece é que, se o Estado não assegura o direito dessas pessoas por meio do ordenamento jurídico pátrio, a própria comunidade marginalizada cria sua própria regulamentação, de forma a preservar sua propriedade, mesmo que informalmente, com a ajuda das associações de moradores que inclusive, chegam a formar um regramento jurídico particular em cada situação, chegando por vezes a criarem até mesmo cartórios de registros sem a autorização estatal e novas modalidades de aquisição da propriedade. (CORRÊA, 2008, p. 1010).

Uma dessas modalidades de aquisição da propriedade nas periferias é o direito de laje, e conforme salienta Correia, esse direito já existe no dia a dia das favelas, muito antes da positivação deste instituto como um direito real. É importante ressaltar aqui que esse direito não é criado com a Lei nº 13.465/17, ele é meramente reconhecido.

O direito de laje, pode ser observado em sua situação mais usual, quando um morador da habitação térrea, vende a um terceiro o direito de construir outra moradia sobre de sua casa, construir em cima da sua laje, logo direito de laje. Informa Correia também que é comum que o vendedor da laje utilize o valor da venda para dar acabamento a sua residência ou até mesmo construí-la.

Deste modo comunidades que fixaram suas habitações em condições irregulares, sejam estas, assentamentos, favelas ou periferias, não possuíam segurança jurídica alguma sobre sua moradia, motivo pelo qual a regulamentação desse problema é um assunto importante.

É por isso que, após muita discussão legislativa neste sentido, o instituto do direito de laje é reconhecido pelo ordenamento jurídico por meio da Medida Provisória nº 759/2016, que trata da regularização fundiária rural e urbana e procedimentos de alienação de Imóveis da União, dentre outras providências, que posteriormente foi convertida na Lei nº 13.465/17.

Para o presente artigo importa saber que a Lei 13.465/17, reconhece o direito real de laje, no inciso XIII, no Artigo 1.225 do Código Civil, configurando-o como um direito real de propriedade autônomo.

Acrescenta-se ao Código Civil o Título XI, que dispõe acerca do direito de laje, conceituada no Art. 1.510-A, da seguinte forma:

“O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade

distinta daquela originalmente construída sobre o solo. “Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017” (BRASIL; 2002).

Observa-se também que o §1º deste mesmo artigo, garante que o direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo, e que como trata-se de uma propriedade imobiliária autônoma o titular do direito responde pelos encargos e pelos tributos que incidirem sobre sua unidade. O §3º informa que o titular da unidade pode usar, gozar e dispor.

Já o §4º informa que o titular da laje não possui direito a fração ideal do terreno nem mesmo sobre as construções já edificadas, ressalta o §5º que os Municípios e o Distrito Federal poderão regulamentar o direito de laje por meio das posturas edilícias urbanísticas. É autorizado, ao titular da laje, ceder a laje de sua própria residência, instituindo um direito sucessivo de laje autônomo, contudo para que isso possa ser permitido é necessária a autorização expressa dos titulares da construção base e das demais lajes.

O artigo 1.510-B, do Código Civil, relata que é vedado ao titular da laje prejudicar, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, seja por obras novas ou por falta de reparação com a segurança, observadas as posturas previstas na legislação local.

No mesmo sentido preleciona o Art. 1.510-C, a respeito da conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum, que serão partilhados entre o proprietário da construção base e o(s) titular(es) da laje na proporção que venha se estipulada em contrato.

Para que não restasse dúvidas quanto as partes que servem a todo o edifício, o Código elenca no §1º do artigo anterior várias hipóteses. E o §2º deste mesmo dispositivo afirma que é direito de qualquer interessado promover reparações urgentes na forma do parágrafo único do Artigo 249 do CC.

Confirma o Art. 1510-D, o direito de preferência que possui, em igualdade de condições de terceiros os titulares da construção base e da laje, nesta ordem, que serão cientificados 180 (cento e oitenta) dias contados da data da alienação.

E por fim disciplina o Art. 1.510-E, do CC que a ruína da construção base causa a extinção do direito real de laje, salvo nas duas hipóteses previstas: I – se estiver instituído no subsolo ou II – se a construção base não for reconstruída no prazo de 5 (cinco) anos. Ressalta-se, contanto, que a extinção do direito real de laje pela ruína da construção base não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.

Foi por meio da regulamentação do direito de laje pelo ordenamento jurídico brasileiro, que muitas famílias saíram da condição de ilegalidade, e a mudança legislativa é sim um passo

teórico significativo, todavia a realidade prática que se apresenta no âmbito das favelas não se altera com uma simples mudança legislativa.

É necessário que o Estado pare de olhar a favela como um problema, e entenda de uma vez por todas, que o verdadeiro problema, é a condição sub-humana, não só de habitação, que a maioria dos favelados tem que se submeter, mas também por serem excluídos dos seus direitos mais básicos, como saúde, saneamento básico e segurança.

3. Conclusão

Ressalta-se no início do artigo a criação das favelas, os motivos que impulsionaram sua gênese, e as transformações sociais que fizeram com que a população mais pobre, antes localizadas nos centros das cidades (cortiços), fossem parar nos morros e locais de habitações irregulares.

Analizamos também como a ausência de uma política pública habitacional levou com que a população mais carente formasse aglomerados urbanos em condições sub-humanas de habitação, que ao serem invisibilizados pelo poder estatal, também não reconhecem sua autoridade, formando um sistema “jurídico” particular de regras e institutos culturais práticos da comunidade.

Percebesse-se que o direito de laje, assim como a favela, possui características *suis generis*, que não se confundem o sistema jurídico (cessão, condomínio, direito de superfície e etc.). Talvez pela pressa em passar uma pauta social tão importante, o congresso não tenha observado a realidade concreta das favelas brasileiras.

Não podemos deixar de dizer que a mudança legislativa é um passo importante, é o reconhecimento, ainda que não atendendo a realidade das periferias, é simbolicamente importante em um plano abstrato, mas que infelizmente não se enquadra a realidade concreta.

O estado demonstra não entender, que políticas de saúde pública eficientes, especialmente no tocante a moradia, é a única saída para resolver situação das ocupações e habitações ilegais e irregulares, não é uma simples mudança legislativa que vai garantir o direito ao acesso de terras, especialmente em um país que é desigual em sua própria essência. A criação de programas de moradias populares é a única solução.

4. Referências:

- ABREU, Maurício de e VAZ, Lilian Fessler. Sobre a origem das Favelas. **IV Encontro Nacional da ANPUR**, Salvador, 1991.
- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 05 set. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 18 mar. 2021.
- BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. **Diário Oficial**, Brasília, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/110406.htm Acesso em: 15 mar. 2021.
- BRASIL. Lei nº 13.465, de julho de 2017. **Diário Oficial**, Brasília, 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm#art55. Acesso em: 16 mar. 2021.
- CARVALHO, José Murilo de. **Os Bestilizados: o Rio de Janeiro e a República que não foi**. 3 ed. São Paulo: Companhia das Letras, 1997.
- CORRÊA, Cláudia Franco. Direito de Laje: a invisibilidade do direito fundamental de morar nas favelas cariocas *In: Marco Antonio da Silva Melo; Luiz Antonio Machado da Silva; Letícia de Luna Freire; Soraya Silveira Simões. (Coords.). Favelas Cariocas ontem e hoje*. 1 ed. Rio de Janeiro: Garamand, 2012, v. 1, p. 313-328.
- CORRÊA, Cláudia Franco. **A criatividade da favela e a omissão jurídica**. Direito ao Ponto, Rio de Janeiro, p. 16 - 17, 01 set. 2008.
- CORRÊA, Cláudia Franco. A função social da posse como instrumento da regularização fundiária em favelas. *In: XXI Congresso Nacional de Pós-Graduação em Direito - CONPEDI*, 2012, Rio de Janeiro. XXIII CONPEDI. BRASILIA: CONPEDI, 2012. Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/artigos/?cod=843a4d7fb5b1641b>. Acesso em: 15 mar. 2021.
- CORRÊA, Cláudia Franco. Direito de Laje: o Direito na vida e a vida no Direito. *In: XVII Congresso Nacional de Pós-Graduação em Direito - CONPEDI*, 2008, Brasília. XVII CONPEDI. Brasília, Fundação Boiteux, 2008.
- GOMES, Marcos Aurélio A. de Filgueiras. **Escravidão e cidade: notas sobre a ocupação da periferia de salvador no século XIX**. Revista de Urbanismo e Arquitetura, América do Norte, 3, set. 1990.
- SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos. **Políticas públicas e direito à cidade: programa interdisciplinar de formação de agentes sociais**. Observatório das Metrôpoles da Universidade Federal do Rio de Janeiro. 1º ed. Rio de Janeiro. Letra Capital, 2017.
- VALLADARES, Lícia do Prado. A gênese da favela carioca: produção anterior às ciências sociais. **Revista de Ciências Sociais**, vol. 15, nº 44, p. 5-34. São Paulo. Universidade de São Paulo – USP, out. 2000.
- VALLADARES, Lícia do Prado. **A invenção da favela: do mito de origem à favela**. Rio de Janeiro, Editora FGV, 2005. P. 204.