O DIREITO REAL DE LAJE COMO INSTRUMENTO DE EFETIVAÇÃO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Syngrid Karoline Araújo de Almeida,
Graduanda do curso de Bacharel em Direito da FaculdadeCathedral, Boa Vista-RR.
E-mail: Syngridkaroline0707@gmail.com

Ronilson Moura,
Prof. do Curso de Direito da Faculdade Cathedral, Boa Vista-RR.
E-mail: Ronilsonmouracalvacante@gmail.com

RESUMO: O presente estudo examina o direito real de laje como instrumento jurídico capaz de promover a efetivação da função social da propriedade e a concretização do direito fundamental à moradia, especialmente no contexto urbano marcado por informalidade e déficit habitacional. A problemática parte do cenário brasileiro atual, no qual milhões de famílias vivem em construções sobrepostas, situadas em áreas carentes de regularização fundiária, o que produz insegurança jurídica e conflitos possessórios. A Lei nº 13.465/2017, ao introduzir os artigos 1.510-A a 1.510-E no Código Civil, instituiu o direito real de laje como mecanismo inovador de reconhecimento e regularização dessas edificações, permitindo a constituição de unidades autônomas sobrepostas sem a formação de condomínio edilício tradicional. O marco teórico do estudo apoia-se em autores como Farias e Rosenvald (2021), Diniz (2022) e Gonçalves (2023), que destacam a natureza jurídica autônoma da laje, seu papel para a segurança jurídica e sua relevância no cumprimento da função social da propriedade. O referencial constitucional amplia essa análise ao relacionar o instituto aos princípios da dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, CF/1988), do direito à moradia (art. 6º), da função social da propriedade (art. 5º, XXIII; art. 182, §2º) e da ordem econômica (art. 170, III). Também se considera o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, que reconhece o instituto como relevante ferramenta de pacificação social e regularização fundiária. Metodologicamente, o estudo adota abordagem qualitativa, com natureza exploratória e descritiva, desenvolvendo-se por meio de pesquisa bibliográfica e documental, abrangendo doutrina, legislação e jurisprudência — especialmente decisões do STJ relacionadas ao período de 2017 a 2025. Utiliza-se o método dedutivo, partindo dos fundamentos constitucionais e civis para a análise das repercussões práticas do instituto. Os resultados evidenciam que o direito real de laje constitui mecanismo eficaz para a democratização do acesso à moradia formal, redução de conflitos urbanos e promoção da segurança jurídica, além de favorecer a inclusão socioespacial e contribuir para o cumprimento da função social da propriedade. O estudo conclui que o instituto configura importante avanço normativo na busca por soluções urbanísticas e jurídicas compatíveis com a realidade brasileira, reforçando o papel do Direito como instrumento de justiça social.

Palavras-Chave: Direito Real de Laje; Função Social da Propriedade; Regularização Fundiária; Direito à Moradia; Dignidade da Pessoa Humana; Lei nº 13.465/2017; Urbanização e Inclusão Social.