

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE DIREITO

CAROLINE GUERCH VENDRUSCOLO

ANÁLISE CRÍTICA ACERCA DO DIREITO REAL DE LAJE

Porto Alegre

2019

CAROLINE GUERCH VENDRUSCOLO

ANÁLISE CRÍTICA ACERCA DO DIREITO REAL DE LAJE

Trabalho de conclusão de curso de graduação apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Tula Wesendonck

Porto Alegre

2019

CAROLINE GUERCH VENDRUSCOLO

ANÁLISE CRÍTICA ACERCA DO DIREITO REAL DE LAJE

Trabalho de conclusão de curso de graduação apresentado à Faculdade de Direito da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharela em Direito.

Aprovado em: ____ de _____ de _____.

BANCA EXAMINADORA

Professora Doutora Tula Wesendonck - UFRGS (Orientadora)

Professora Doutora Lisiane Feiten Wingert Ody

Professora Doutora Simone Tassinari Cardoso Fleischmann

RESUMO

O processo de urbanização no Brasil tem como sua grande marca a informalidade e a marginalização das camadas sociais mais pobres, que se veem a mercê de condições precárias de moradia. Apesar disso, o ordenamento jurídico tardou a apresentar possíveis soluções para as exclusões sociais evidenciadas nesses aglomerados urbanos. Houve certa mudança normativa sobre o assunto com o surgimento do Estatuto da Cidade, porém, justamente por não ter se mostrado suficiente à precária realidade urbanística brasileira, sobreveio, em 2017, a Lei nº 13.465, que trata da regularização fundiária, positivando, dentre outros institutos, o direito de laje. Nesse sentido, este trabalho busca analisar o Direito Real de Laje partindo de uma investigação crítica de seus aspectos gerais, como o conceito e a natureza jurídica do novo direito real, e de seus aspectos mais técnicos, como a forma de constituição e de extinção da laje. Nesses termos, apesar de a legislação ser ainda muito recente para quaisquer afirmativas conclusivas sobre seu alcance e impacto, o trabalho propõe cautela na aplicação do Direito de Laje, a fim de que o instituto não seja desvirtuado de seu propósito eminentemente social.

Palavras-chave: direitos reais; direito de laje; direito social à moradia; função social da propriedade;

ABSTRACT

The process of urbanization in Brazil has as its great mark the informality and marginalization of the poorest social strata, which are seen by the precarious conditions of housing. In spite of this, the legal system was slow to present possible solutions for the social exclusions evidenced in these urban agglomerations. There was a certain normative change on the subject with the appearance of the City Statute, but precisely because it did not show enough to the precarious Brazilian urban reality, in 2017, emerged the law n. 13.465, which deals with land regularization, institutes, and the right of slab. In this sense, the present work seeks to analyze the right of slab based on a critical investigation of its general aspects, such as the concept and legal nature of the new property law, and its more technical aspects, such as the constitution and extinction of the slab. In these terms, through the method of doctrinal and jurisprudential analysis, the present work sought to explore the right of slab based on a critical investigation of its general aspects, such as the concept and legal nature of the new law, and its more technical aspects, as the form of constitution, maintenance and extinction of the slab. In these terms, although the legislation is still very recent for any conclusive statements about its scope and impact, the work proposes caution in the application of the slab right, in order that the institute is not deviant from its eminently social purpose.

Key-words: real rights; slab rights; social right to housing; social function of property;

Dedico este trabalho ao meu pai, que sempre me incentivou a estudar e dar o melhor de mim. Sei que ele está orgulhoso do caminho que trilhei até aqui.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	09
2 CONSIDERAÇÕES INICIAIS ACERCA DO DIREITO REAL DE LAJE	13
2.1 Evolução Legislativa	14
2.1.1 Exposição de Motivos da Medida Provisória nº 759/2017.....	17
2.1.2. Mudanças entre a Medida Provisória nº 759/2017 e a Lei nº 13.465/2017.....	19
2.2 Caracterização e Distinções Necessárias	24
2.2.1 Delimitação Conceitual do Direito Real de Laje	25
2.2.2 Natureza Jurídica.....	29
2.2.3 Distinção entre o Direito Real de Laje e os demais Direitos Reais.....	33
2.2.3.1 <i>Servidão</i>	34
2.2.3.2 <i>Superfície e Sobrelevação</i>	35
2.2.3.3 <i>Propriedade Condominial (Ordinária ou Edilícia)</i>	38
2.2.3.4 <i>Especulação Imobiliária da Laje</i>	40
3 A POSITIVAÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE E SUAS IMPLICAÇÕES	44
3.1 Constituição do Direito Real de Laje	45
3.1.1 Requisitos e Formalidades.....	46
3.1.2 Modalidades.....	54
3.1.3 Formas de Aquisição.....	57
3.2 Direitos e Deveres do Lajeado e do Lajeário	61
3.2.1 Direitos e Deveres Recíprocos.....	63
3.2.2 Direitos e deveres Específicos.....	69
3.3 Extinção do Direito Real de Laje	73
3.3.1 Alienação, Renúncia, Abandono, Perecimento e Desapropriação.....	75
3.3.2 Ruína da Construção-base e suas Exceções.....	78

3.3.2.1 <i>Reparação Civil Contra o Culpado pela Ruína</i>	82
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS	85
REFERÊNCIAS	90

1 INTRODUÇÃO

A crise urbana espacial nas cidades brasileiras é o resultado do processo apoiado nas periferias por meio de ocupações irregulares e clandestinas, culminando em uma urbanização acelerada, concentrada e desigual, realizada à revelia de parâmetros urbanísticos e do ordenamento jurídico de propriedade.¹

Segundo dados apresentados pelo IBGE, o Censo Demográfico de 2010 constatou que, em termos de domicílios em aglomerados subnormais, 72,6% destes não apresentavam nenhum espaçamento entre suas construções e 64,6% seguiam a tendência da verticalização dos grandes centros urbanos. Os maiores exemplos apontados pela pesquisa foram as regiões metropolitanas de Natal e Maceió, onde tais padrões alcançaram o patamar de 90% dos domicílios localizados em aglomerados subnormais.²

Essas estatísticas evidenciam o impacto da ausência de efetivo amparo estatal em relação à moradia da população, que acaba frequentemente se expondo a condições insalubres pela falta de circulação do ar, pela presença de umidade excessiva e, até mesmo, pela ausência de estrutura na moradia para a implementação de saneamento básico.

Em que pese o conhecimento acerca dessa realidade precária, o Poder Público demorou anos até efetivamente começar a apresentar possíveis soluções para o problema da falta de moradia digna dos brasileiros mais pobres. Foi apenas após a criação do Estatuto da Cidade, em 2001, que a política urbana passou a ser tratada com mais afinco, chegando, em 2016, à criação do direito real de laje, objeto de estudo deste trabalho.

Destaca-se que o direito real de laje foi criado por meio de uma Medida Provisória que foi, posteriormente, convertida em Lei. Contudo, o famoso “puxadinho” faz parte da realidade dos brasileiros há muitos anos, não sendo o instituto uma novidade no plano fático, mas apenas no plano jurídico.

¹ ARRUDA, Sande Nascimento de. **Direito real de laje**: um instrumento de inclusão urbana e de reconhecimento ao direito humano a moradia. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=19628&revista_caderno=7>. Acesso em 18 jun. 2019.

² IBGE. **Censo demográfico de 2010**. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/552/cd_2010_agrn_if.pdf>, p. 42. Acesso em: 18 abr. 2019.

Diante disso, o primeiro questionamento que toma forma após a introdução do direito real de laje ao ordenamento jurídico se refere à pertinência de sua criação, em especial quanto a sua capacidade e efetividade de resolver o problema da regularização fundiária urbana, principalmente nos chamados aglomerados subnormais³, ou seja, nas “favelas” –, pois essa seria sua motivação, sua proposta fundamental.

Nesse sentido, observa-se que há grande desconfiança por parte da população moradora das favelas em relação às medidas propostas pelo Poder Público, especialmente no que diz respeito à regularização de suas moradias – justamente a proposta central do direito real de laje. Tal situação foi muito bem ilustrada por uma série de matérias apresentadas pela RioOnWatch, denominadas “Lições das Favelas Cariocas para a Política Habitacional”, conforme segue:

Com base na experiência repetitiva contínua, administração após administração, os moradores acabam suspeitando de muitas questões: se a política com intenção declarada de beneficiar moradores é verdadeira; se as prioridades da comunidade, estabelecidas em reuniões públicas, serão respeitadas na concepção do projeto; em que aspectos a implementação da política será diferente da forma como ela é apresentada ou escrita; se a política se concretizará; que tipo de consequências não foram pensadas e poderiam aparecer com a implementação; e se o programa será abandonado no meio da implementação.⁴

Diante desse cenário, este trabalho tem como objetivo analisar criticamente o direito real de laje regulamentado pela Lei nº 13.465, abrangendo seus aspectos gerais, tais como sua evolução legislativa e sua natureza jurídica, e aspectos mais técnicos, como suas formas de constituição e extinção. Essa análise é feita a partir de um estudo doutrinário, legislativo e, na medida do possível, jurisprudencial. Ressalta-se, no entanto, que, por se tratar de uma Lei recente e de um tema por vezes esquecido pela doutrina, o material de pesquisa ainda se mostra escasso e controverso, motivo pelo qual inúmeros pontos do novo instituto têm sua aplicação e efeitos ainda desconhecidos ou, ao menos, controvertidos.

Apesar disso, intentou-se um estudo sobre a aplicabilidade prática do direito de laje, a fim de verificar o alcance e a pertinência da regulamentação desse novo

³ Termo utilizado pelo IBGE no Censo Demográfico de 2010 para se referir aos assentamentos urbanos informais.

⁴ **Lições das favelas cariocas para a política habitacional parte 3:** desconfiança, gentrificação e titulação. Disponível em <<https://riononwatch.org.br/?p=24071>>. Acesso em 15 jun. 2018.

direito real, que seria, a princípio, voltado para a população mais pobre, moradora das “favelas”. Para isso, optou-se por dividir o trabalho em duas partes, a primeira dedicada aos aspectos gerais do direito real de laje e a segunda voltada às implicações decorrentes da positivação desse instituto.

A primeira parte do estudo é dividida em dois grandes tópicos: a evolução legislativa e as caracterizações e distinções do direito real de laje. Na evolução legislativa, disserta-se sobre o desenvolvimento das leis referentes à regularização fundiária no Brasil até chegar ao direito real de laje, após adentra-se no novo instituto por meio da análise da exposição de motivos apresentada pela Medida Provisória que o originou e, posteriormente, pela comparação das mudanças ocorridas entre essa MP e a Lei nº 13.465. Quanto ao tópico referente à caracterização e distinção do direito real de laje, busca-se, inicialmente, realizar sua delimitação conceitual para, então, aprofundar a discussão referente a sua natureza jurídica.

Na sequência, é reservado um subtópico para a comparação e distinção do novo instituto com os demais direitos reais, como a superfície e o condomínio edilício. Por fim, acrescenta-se, ainda, um último item referente à especulação imobiliária da unidade autônoma e suas consequências para a população mais pobre que reside nos chamados “puxadinhos”.

Na segunda parte do trabalho, é analisada a constituição, a manutenção e a extinção do direito real de laje. O tópico inicial tem como objeto de estudo aspectos envolvendo a criação do novo direito real, tais como seus requisitos, formalidades e modalidades. São estudadas, ainda, as formas de aquisição da unidade autônoma, a exemplo da alienação e da declaração unilateral de vontade. Em seguida, tem-se o tópico referente aos direitos e deveres impostos ao lajeário (titular da unidade autônoma denominada “laje”) e ao lajeado (proprietário da construção-base)⁵, que envolvem regras básicas de convivência entre as partes e visam a manutenção do novo instituto sem maiores conflitos.

Ainda, são examinadas as formas de extinção do direito real de laje, as quais envolvem tanto as modalidades clássicas – a exemplo da alienação, da renúncia e do abandono –, como a modalidade específica do novo instituto: a ruína da construção-

⁵ No decorrer deste trabalho, serão adotados os termos “lajeado” e “lajeário” para designar, respectivamente, o proprietário da construção-base e o titular do direito de laje – nomenclatura sugerida por FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje: do puxadinho à digna moradia**. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018.

base. Por fim, são estudadas as exceções a esse último caso de extinção e a possibilidade de responsabilização civil por sua ocorrência.

2 CONSIDERAÇÕES INICIAIS ACERCA DO DIREITO REAL DE LAJE

A Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017 dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, bem como sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e, ainda, quanto à regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal. Dentro da regularização urbana, encontra-se o direito real de laje, objeto de estudo deste trabalho.

Conforme será analisado de forma mais detida no próximo tópico, a questão urbana no Brasil é complexa, tomada pela informalidade e exclusão dos mais pobres no decorrer das décadas. Diante disso, causa desconfiança a implementação de uma Lei que busca regularizar um prédio na Barra da Tijuca e, ao mesmo tempo, na favela⁶.

Durante evento realizado pela OAB do Rio de Janeiro, quando da implementação da Medida Provisória que positivou o direito real de laje, a professora de Direito Civil Claudia Franco apontou que o papel do Direito, em termos de justiça social, seria justamente tornar o mercado mais acessível às pessoas de baixa renda, igualando as condições que o próprio mercado torna desiguais, afastando-se da visão da moradia como mercadoria.⁷ A partir dessa premissa, a professora expôs uma visão crítica quanto ao direito de laje, referindo que a nova modalidade de regularização, agora mais simplificada, beneficiaria a classe média, visto que esta possuiria mais facilidade para efetivar seu processo de regularização, porém o mesmo não ocorreria com os moradores das favelas, que encontrariam obstáculos envolvendo a burocracia e os custos envolvidos no registro da laje como uma unidade autônoma.⁸

Outra crítica apontada pela doutrina diz respeito ao entendimento de que o direito de laje não seria uma verdadeira inovação, pois o mecanismo de sobrelevação – ou superfície de segundo grau – já se encontra presente no nosso ordenamento jurídico. A criação de um novo direito real seria, portanto, dispensável, visto que basicamente todo o seu procedimento e as suas regras já se encontravam – e se encontram – em uso no Direito brasileiro. Nesses termos, Roberto Paulino de Albuquerque Júnior enfatiza:

⁶ **Um mesmo mecanismo não pode regularizar um prédio na barra e na favela.** Disponível em <<http://rionwatch.org.br/?p=26689>>. Acesso em 09 mai. 2019.

⁷ Ibid.

⁸ Ibid.

Não há sentido em inscrever como direito real autônomo no Código Civil uma modalidade de um direito real já previsto, muito menos em utilizar-se terminologia menos técnica quando já se dispõe de uma mais adequada em utilização. A finalidade que o legislador buscou alcançar não está clara, assim como clara não está a urgência que justificaria regular a matéria por medida provisória.⁹

Em contraponto, parte considerável da doutrina vê o novo direito real com entusiasmo, entendendo que o direito de laje “viabiliza regularização de milhares de edificações por todo o país, dando aos envolvidos segurança jurídica e estabilizando o direito sucessório, contribuindo, desta forma, para a pacificação social”.¹⁰

Por se tratar de uma Lei recente e de um instituto, por ora, pouco aplicado formalmente, o direito real de laje possui espaço para diversos debates, interpretações e críticas. Assim, para uma investigação mais profunda quanto às possíveis consequências fáticas da posituação da laje como unidade autônoma, é indispensável, primeiramente, conhecer o novo instituto. Com esse intuito, essenciais serão as análises a seguir, referentes à evolução legislativa da regularização fundiária brasileira e, posteriormente, do próprio direito real de laje, bem como o estudo de suas principais características, envolvendo conceito, natureza jurídica e distinções em relação aos demais direitos reais.

2.1 Evolução Legislativa

No intuito de entender as motivações para a criação do direito real de laje, bem como seu impacto na vida da população brasileira, se faz pertinente observar a evolução da regularização de aglomerados urbanos informais no país, passando brevemente pelas primeiras leis destinadas ao tema até a criação do instituto objeto deste trabalho.

Desde a década de 70, as cidades têm sofrido com a expansão dos assentamentos informais, decorrentes do crescimento populacional dos grandes centros urbanos e da constante exclusão das camadas sociais mais pobres. Arlete Moysés Rodrigues justifica o crescimento das favelas de forma simples, mas completa:

⁹ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície**. Revista Síntese – Direito Imobiliário. Ano VII. Nº 40. Jul. - Ago. 2017. P. 48.

¹⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje: do puxadinho à digna moradia**. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 30.

A favela surge da necessidade do onde e como morar. Se não é possível comprar uma casa pronta, nem terreno onde autoconstruir, tem-se que buscar uma solução. Para alguns, essa solução é a favela. A favela é a conjugação de vários processos: da expropriação dos pequenos proprietários rurais e da superexploração da força de trabalho no campo, que conduz a sucessivas migrações rural-urbana e também urbana-urbana, principalmente de pequenas e médias para as grandes cidades. É também produto do processo de empobrecimento da classe trabalhadora em seu conjunto.¹¹

Diante desse cenário, a primeira legislação voltada para a regularização fundiária das periferias foi a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que tratou sobre o parcelamento do solo urbano, reconhecendo o interesse e a necessidade de ação do Estado na dinâmica da ocupação do espaço urbano. Apesar disso, conforme denota Edésio Fernandes, “ao longo do século XX, havia um descompasso enorme entre a ordem jurídica em vigor e os processos socioeconômicos e territoriais que caracterizaram o processo de urbanização no Brasil”.¹²

Já em 2001, no dia 10 de julho, após anos de debate, foi aprovada a Lei nº 10.257, denominada Estatuto da Cidade, que regulamentou os Arts. 182 e 183 da Constituição Federal, que tratam sobre a política de desenvolvimento urbano e sobre a função social da propriedade. Destaca-se, aqui, o § 1º do Art. 21 do Estatuto¹³, que dispôs sobre o direito de superfície e deixou em aberto a possibilidade de sobrelevação no ordenamento jurídico brasileiro¹⁴ – instituto em muito comparado com o direito de laje, apesar de guardar diferenças fundamentais deste, conforme veremos adiante.

No ano de 2003, o Novo Código de Direito Civil entrou em vigor, positivando, no rol de direito reais, o direito de superfície. O instituto se apresentou de forma semelhante àquela criada pelo Estatuto da Cidade, mas voltado não apenas para imóveis urbanos, como também rurais, guardando, ainda, alguns outros pontos

¹¹ RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. 10 ed. São Paulo: Contexto, 2003. P. 40.

¹² FERNANDES, Edésio. A nova ordem jurídico-urbanística no Brasil. **Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico**. Porto Alegre, v. 1, n. 2. out./nov. 2005. P. 07.

¹³ Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística. [...]

¹⁴ No mesmo sentido, em 2013, durante a VI Jornada de Direito Civil, formulou-se o Enunciado nº 568, que estabeleceu explicitamente que “o direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato, admitindo-se o direito de sobrelevação, atendida a legislação urbanística”.

particulares, como a vedação da constituição de direito de superfície no subsolo e a obrigatoriedade de que o direito real possua um prazo determinado.¹⁵

Com a abertura gradual de um debate mais amplo sobre urbanização no Brasil, no dia 31 de maio de 2007, sobreveio a Lei nº 11.481, que atualizou a legislação acerca do patrimônio da União, de forma a harmonizá-la com o Estatuto da Cidade e com a própria Constituição Federal, criando ferramentas para viabilizar a regularização fundiária com base no interesse social.

Da mesma forma, no dia 7 de julho de 2009, com o surgimento da Lei nº 11.977, foram implantadas, no âmbito nacional, regras gerais – e próprias – acerca da regularização fundiária. Os grandes destaques da Lei foram a autonomia dada aos Municípios – que aparecerá como ponto marcante também no direito de laje¹⁶ –, a criação da “demarcação urbanística” e a diferenciação entre a regularização fundiária de interesse social, destinada às pessoas de baixa renda, e a regularização fundiária de interesse específico, destinada às classes média e alta.

Já no apagar das luzes de 2016, no dia 22 de dezembro, a Medida Provisória nº 759 passou a vigorar, revogando completamente o Capítulo III da Lei nº 11.977, responsável pela regularização fundiária de assentamentos urbano, e instituindo novo regramento sobre o tema, incluindo a criação do direito real de laje.¹⁷

Destaca-se que a exposição de motivos da MP, proposta pela Câmara de Deputados, apresentou forte teor social, embasando-se na necessidade de regularizar a situação das favelas brasileiras. No entanto, a revogação das normas anteriores, construídas após anos de debate, foi considerada um retrocesso por parcela da sociedade. Houve, inclusive, a assinatura de uma Carta Aberta, envolvendo movimentos sociais e instituições públicas, contra a implementação da MP, sob a alegação de que “uma nova legislação é necessária, mas é preferível manter as

¹⁵ As diferenças entre o direito de superfície positivado pelo Estatuto da Cidade e aquele positivado pelo Código Civil não serão analisadas com grande profundidade, pois fogem ao objetivo deste trabalho. Assim, por ora, basta a informação de que eles existem e possuem algumas variações entre si, as quais serão devidamente comparadas ao direito real de laje no tópico 2.2.3.2.

¹⁶ Ver tópico 3.1.1, “Requisitos e Formalidades”, referente à necessidade de autorização do Município para a constituição do direito real de laje.

¹⁷ Faz-se, aqui, uma ressalva sobre o teor da Medida Provisória nº 759 – e, posteriormente, da Lei 13.465 –, pois sua abrangência envolve, como já citado, regularização fundiária rural e urbana, liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária, regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal e institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Contudo, o objeto deste trabalho se limita ao direito real de laje, inserido dentro da regularização fundiária urbana, motivo pelo qual as demais mudanças supramencionadas não serão analisadas, mas apenas citadas quando pertinente.

antigas que têm garantias robustas de implementação enquanto a mudança é discutida em um processo participativo e integrado”¹⁸.

Posteriormente, com a transformação da Medida Provisória nº 759 na Lei nº 13.465, sancionada no dia 11 de julho de 2017, ocorreram diversas mudanças e inovações, principalmente no que diz respeito ao regramento do direito real de laje. Essas alterações foram vistas como evolução para alguns e como fonte de mais retrocessos sociais para outros, motivo pelo qual torna-se indispensável um estudo evolutivo e comparativo entre essas legislações, o que será feito a seguir.

2.1.1 Exposição de motivos da Medida Provisória nº 759/2016

A figura da Medida Provisória, disciplinada no Art. 62 da Constituição Federal¹⁹, é uma ferramenta que está à disposição do Presidente da República, passível de adoção em casos de relevância ou urgência, capaz de criar normas com força de lei sem que estas tenham sido submetidas ao crivo do Poder Legislativo. Apesar de possuir efeitos jurídicos imediatos, a MP possui prazo de vigência de sessenta dias – prorrogáveis por mais sessenta –, pois precisa ser aprovada no Congresso Nacional para que se transforme em uma lei definitiva.

Conforme informações trazidas pela Câmara de Deputados:

Se não for aprovada no prazo de 45 dias, contados da sua publicação, a MP tranca a pauta de votações da Casa em que se encontrar (Câmara ou Senado) até que seja votada. Neste caso, a Câmara só pode votar alguns tipos de proposição em sessão extraordinária. Ao chegar ao Congresso Nacional, é criada uma comissão mista, formada por deputados e senadores, para aprovar um parecer sobre a Medida Provisória. Depois, o texto segue para o Plenário da Câmara e, em seguida, para o Plenário do Senado. [...] Depois de aprovada na Câmara e no Senado, a Medida Provisória - ou o projeto de lei de conversão - é enviada à Presidência da República para sanção. O presidente tem a prerrogativa de vetar o texto parcial ou integralmente, caso discorde de eventuais alterações feitas no Congresso.²⁰

Este foi justamente o caso do direito de laje, que teve sua Medida Provisória assinada, no final de 2016, pelo então presidente Michel Temer.

¹⁸ **Aprovação da MP da regularização fundiária: avanço ou retrocesso?.** Disponível em <<http://rioonwatch.org.br/?p=26083>>. Acesso em 14 mai. 2019.

¹⁹ Art. 62. Em caso de relevância e urgência, o Presidente da República poderá adotar medidas provisórias, com força de lei, devendo submetê-las de imediato ao Congresso Nacional.

²⁰ **CÂMARA DO DEPUTADOS. Medida Provisória.** Disponível em <<https://www2.camara.leg.br/comunicacao/assessoria-de-imprensa/medida-provisoria>>. Acesso em 13 abr. 2019.

Como já explanado, algumas suspeitas foram levantadas acerca da MP nº 759, de forma a questionar a sua finalidade, sob o argumento de que, por trás de uma proposta social, estaria uma tentativa de mercantilização das terras ocupadas por assentamentos informais urbanos.²¹

De qualquer forma, a análise da exposição de motivos apresentada junto à Medida Provisória nº 759, formulada pelos políticos Bruno Cavalcanti de Araújo, Dyogo Henrique de Oliveira e Eliseu Padilha, é ponto fundamental para entendermos a evolução do direito real de laje, inclusive quanto as suas modificações e suas possíveis interpretações e aplicações fáticas.

A exposição de motivos serve, como o nome já diz, para expor as justificativas para a criação da Medida Provisória e, no caso da MP nº 759, o texto é explícito ao dedicar a positivação do direito de laje à população mais pobre, senão vejamos:

113. VI - SOBRE O DIREITO REAL DE LAJE. Em reforço ao propósito de adequação do Direito à realidade brasileira, marcada pela profusão de edificações sobrepostas, o texto prevê a criação do direito real de laje. 114. Por meio deste novo direito real, abre-se a possibilidade de se instituir unidade imobiliária autônoma, inclusive sob perspectiva registral, no espaço aéreo ou no subsolo de terrenos públicos ou privados, desde que esta apresente acesso exclusivo. Tudo para que não se confunda com as situações de condomínio. 115. O direito de laje não enseja a criação de condomínio²² sobre o solo ou sobre as edificações já existentes. Trata-se de mecanismo eficiente para a regularização fundiária de favelas.²³

Diante disso, não há dúvidas quanto ao caráter eminentemente social apresentado na exposição de motivos referente à criação do novo direito real. Contudo, em consonância com as críticas já citadas, a nova legislação não ficou imune ao olhar cético de alguns movimentos sociais, que alegaram que, na prática, o direito de laje iria tornar as famílias de baixa renda mais vulneráveis, com o constante assédio do capital imobiliário especulativo sobre suas moradias.²⁴

Nesse cenário, o debate acerca do direito de laje será justamente com o fim de observar se o seu desenvolvimento e a sua aplicação seguirão sua proposta inicial

²¹ **MP da regularização fundiária:** um assalto ao território em diversas frentes. Disponível em <<https://www.nexojornal.com.br/ensaio/2017/MP-da-regulariza%C3%A7%C3%A3o-fundi%C3%A1ria-um-assalto-ao-territ%C3%B3rio-em-diversas-frentes>>. Acesso em 10 mai. 2019.

²² O termo “co-domínio” foi utilizado no texto original das motivações da Medida Provisória, no entanto, entende-se que o correto seria “condomínio”.

²³ BRASIL. **Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016 - exposição de motivos.** Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2016/medidaprovisoria-759-22-dezembro-2016-784124-exposicaodemotivos-151740-pe.html>>. Acesso em 13 abr. 2019.

²⁴ **Aprovação da MP da regularização fundiária:** avanço ou retrocesso?. Disponível em <<http://rioonwatch.org.br/?p=26083>>. Acesso em 14 mai. 2019.

de favorecimento da população de baixa renda, moradora das favelas. Essa preocupação mostrou-se pertinente já na transformação da Medida Provisória em Lei, quando se sucederam diversas modificações normativas, as quais merecem a análise comparativa detalhada a seguir.

2.1.2. Mudanças entre a Medida Provisória nº 759/2016 e a Lei nº 13.465/2017

Após a criação do direito real de laje pela MP nº 759, não faltaram críticas e sugestões por parte da doutrina, especialmente quanto ao funcionamento prático do instituto, que demandava maior regramento para a sua utilização, constituição, alienação, extinção e etc. A exemplo disso, a vedação às lajes sucessivas e o silêncio da Medida Provisória no que tange à existência, ou não, do direito de preferência – comum aos direitos reais –, bem como quanto ao seu eventual funcionamento foi um dos pontos questionados pelos aplicadores do direito.²⁵

Diante desse cenário, a transição da Medida Provisória para a Lei nº 13.465 buscou esclarecer alguns desses temas. Não se trata de uma redação perfeita – conforme será visto no tópico guardado às implicações decorrentes da positivação do direito real de laje –, porém as mudanças apresentadas pela Lei tornaram possível a aplicação mais confiante do novo direito real por parte dos juristas e da população.

Em consonância com as informações trazidas pelo tópico anterior, após o vencimento do prazo da Medida Provisória e, tendo passado pelo crivo do legislativo, sanciona-se a lei. Foi o que ocorreu com a MP nº 759, que originou a Lei nº 13.465.

Assim, a Lei implementou alterações significativas no instituto do direito de real de laje, incluindo – e omitindo – diversos pontos da norma. Essas mudanças são perceptíveis já ao visualizar que o solitário artigo 1.510-A evoluiu para um conjunto de cinco artigos (1.510-A, 1.510-B, 1.510-C, 1.510-D e 1.510-E).

A fim de tornar mais clara e didática a análise da evolução legislativa ocorrida entre a Medida Provisória e a Lei, cumpre contrastar as suas duas redações no quadro comparativo que segue:

²⁵ Você sabe o que é direito de laje?; Marcelo Alves Pereira. Revista SÍNTESE, Direito Imobiliário. Ano VII – Nº 40 – Jul-Ago 2017, p. 44.

Quadro 1 – Medidas Provisórias

MEDIDA PROVISÓRIA Nº 759/2016	LEI Nº 13.465/2017
<p>Art. 1.510-A. O direito real de laje consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.</p> <p>§ 1º O direito real de laje somente se aplica quando se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos.</p> <p>§ 2º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário do imóvel original.</p> <p>§ 3º Consideram-se unidades imobiliárias autônomas aquelas que possuam isolamento funcional e acesso independente, qualquer que seja o seu uso, devendo ser aberta matrícula própria para cada uma das referidas unidades.</p> <p>§ 4º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.</p> <p>§ 5º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares, não podendo o adquirente instituir sobrelevações sucessivas, observadas as posturas previstas em legislação local.</p> <p>§ 6º A instituição do direito real de laje não implica atribuição de fração ideal de terreno ao beneficiário ou participação proporcional em áreas já edificadas.</p> <p>§ 7º O disposto neste artigo não se aplica às edificações ou aos conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não, nos termos deste Código Civil e da legislação específica de condomínios.</p> <p>§ 8º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.</p>	<p>Art. 1.510-A. 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.</p> <p>§ 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.</p> <p>§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.</p> <p>§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.</p> <p>§ 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.</p> <p>§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.</p> <p>§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.</p> <p>Art. 1.510-B. É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local.</p> <p>Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.</p> <p>§ 1º São partes que servem a todo o edifício:</p>

	<p>I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;</p> <p>II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;</p> <p>III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e</p> <p>IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.</p> <p>§ 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código.</p> <p>Art. 1.510-D. Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.</p> <p>§ 1º O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação.</p> <p>§ 2º Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.</p> <p>Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:</p> <p>I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo;</p> <p>II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.</p> <p>Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.</p>
--	---

Fonte: BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm> Acesso em: 12 mai. 2019; e Medida Provisória nº 759, 22 de dezembro de 2016. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm> Acesso em: 12 mai. 2019.

A primeira mudança perceptível encontra-se no próprio *caput* do artigo 1.510-A, que, anteriormente, definia o direito real de laje como uma “possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas” e agora passa a constar apenas como uma norma permissiva, referindo que o proprietário de uma construção-base poderá “ceder a superfície” para que terceiro mantenha uma unidade autônoma denominada laje. Essa, inclusive, foi uma das alterações realizadas em atendimento às críticas da doutrina, conforme será visto no tópico referente à delimitação conceitual do direito real de laje.

Outra observação pertinente ao *caput* do artigo é o fato de que, na MP havia referência à permissão para que terceiro construísse, enquanto na Lei nº 13.465, há apenas menção à manutenção de unidade autônoma. A alteração passou despercebida por muitos autores, contudo, veremos que possui relevância no que tange às modalidades de constituição do novo instituto.

Já no que se refere ao § 1º do Art. 1.510-A da MP, sua redação foi completamente excluída pela Lei, haja vista ter sido considerada incompreensível pela doutrina.²⁶ Por outro lado, a redação do § 2º do mesmo artigo foi mantida praticamente intacta, alterando apenas o termo “imóvel original” para “construção-base”, como consta no atual § 1º do Art. 1.510-A.

Em se tratando do § 3º do 1.510-A, nota-se que boa parte de sua redação foi suprimida. A exigência de “isolamento funcional” e de “acesso independente” não apareceram, ao menos de forma explícita²⁷, nas mudanças feitas pela Lei nº 13.465. Em contrapartida, o trecho do mesmo dispositivo que refere sobre a abertura de matrícula própria mostrou sua importância ao ser mantida no § 3º do atual Art. 1.510-A, com o acréscimo de que os titulares da laje “poderão dela usar, gozar e dispor”²⁸ – redação que aproxima explicitamente o novo instituto do direito de propriedade.

A responsabilização por encargos e tributos incidentes sobre a laje já havia sido apontada pela Medida Provisória, no § 4º do Art. 1.510-A, e foi mantida em seus exatos termos pela Lei, mas no § 2º do mesmo dispositivo.

²⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje:** do puxadinho à digna moradia. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 36.

²⁷ Há controvérsias doutrinárias quanto à manutenção, mesmo após a supressão feita pela Lei nº 13.465, da exigência de isolamento funcional e acesso independente para a constituição do direito real de laje, conforme será visto no tópico 3.1.1.

²⁸ Importa esclarecer que os direitos de “usar, gozar e dispor” já eram considerados implícitos pela redação do § 5º do Art. 1.510-A da MP, de forma que a Lei apenas explicitou a interpretação já firmada pela doutrina.

No § 5º do dispositivo da Medida Provisória havia a vedação à instituição de lajes sucessivas, contudo, no § 6º do Art. 1.510-A da Lei, a proibição foi revogada, sendo possível a instituição de um sucessivo direito de laje, desde que haja anuência do proprietário da construção-base e dos demais titulares das lajes ali constituídas. Em outras palavras, atualmente, há a possibilidade de construir prédios com inúmeros andares compostos por unidades autônomas, as lajes sucessivas.

O § 6º do 1.510-A da MP, por sua vez, foi integralmente transcrito no § 4º do mesmo artigo na Lei, o que denota a relevância da regra atinente a não atribuição de fração ideal do solo ao titular da laje.

Diversamente, o § 7º, à época da Medida Provisória, apontava para uma diferenciação entre as modalidades de condomínio existentes no Código Civil, referindo que não seria configurado o direito de laje quando existissem casos de “edificações, ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si”. A disposição em questão não recebeu guarida nos artigos posteriormente criados pela Lei.

Por fim, o § 8º do Art. 1.510-A da Medida Provisória, referente à competência dos municípios e do Distrito Federal para “dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje”, foi integralmente transferido ao § 5º do Art. 1.510-A da Lei, não tendo sofrido quaisquer modificações.

Passa-se, agora, à análise das disposições que foram implantadas de maneira completamente nova após a instituição da Lei nº 13.465, não possuindo correlações diretas com o isolado Art. 1.510-A da Medida Provisória.

Inicia-se pelos Arts. 1.510-B e 1.510-C, que impõem limites e responsabilidades ao proprietário da construção-base e ao titular da laje, essenciais à boa convivência entre vizinhos e à conservação do edifício. De forma geral, os dispositivos vedam que o titular da laje prejudique a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, bem como determinam a partilha de “despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum”. Destaca-se, ainda, o trecho do Art. 1.510-C, que classifica como aplicáveis, no que couber, as normas dos condomínios edilícios.

O Art. 1.510-D, por sua vez, atendendo ao clamor da doutrina, institui regras referentes ao direito de preferência na alienação das lajes.

Ao final, o Art. 1.510-E refere sobre a extinção do direito de laje, suas exceções e, em seu parágrafo único, sobre a possibilidade de responsabilização civil pela ruína da construção-base.

Veja-se que grande parte das inovações implementadas pela Lei nº 13.465 dizem respeito aos direitos e deveres dos titulares da laje e do imóvel-base, de forma a trazer mais segurança jurídica e proteção às partes. Para além disso, a Lei abriu espaço, também, para uma utilização mais econômica da laje, voltada ao mercado imobiliário, tendo em vista a diminuição de exigências para a sua constituição – como a supressão da necessidade de acesso independente – e a ampliação de seu alcance – com a possibilidade de constituição de edifícios, por meio de lajes sucessivas.

Será essencial analisar, de forma detida, essas e outras implicações legais e fáticas decorrentes da positivação do direito de laje, motivo pelo qual tal estudo está resguardado à segunda parte desta monografia, que se aterá aos detalhes das mudanças legislativas propostas pela Lei nº 13.465.

2.2 Caracterização e Distinções Necessárias

A caracterização e classificação do direito de laje dentro do rol de direito reais é, atualmente, uma das maiores fontes de debate sobre o novo instituto. Dessa forma, impõe-se uma análise do panorama geral do tema, tendo início pelo conceito do que seria o direito de laje, passando ao estudo crítico de sua natureza jurídica e, por fim, diferenciando o instituto dos demais direitos reais.

A opção do legislador por utilizar o termo “laje” em detrimento de uma nomenclatura mais técnica evidencia a origem – e destinação – popular do novo instituto. Nesse sentido:

Ao se mencionar “laje” o interlocutor é capaz de exemplificar e visualizar o que se expressa, dando um primeiro (e fundamental) passo para a *operabilidade*. Esta característica é deveras importante para a solidez e utilidade de um instituto. [...] Dar ao cidadão o sentido exato do seu direito, afastando uma terminologia que, apesar da técnica, distanciaria sujeito e relação jurídica, sem uma real necessidade para tanto, foi o melhor caminho. A distância da técnica comunica, simplifica e pode contribuir para a maior legitimidade e efetividade do direito de laje. É o direito nascido do fato e preocupado em regular e pacificar situações a ele vinculadas.²⁹

²⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje**: do puxadinho à digna moradia. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 34.

Apesar disso, a palavra “laje” acaba por criar imprecisão à figura do novo direito real, na medida em que sua terminologia faz alusão apenas a uma construção acima do prédio-base (sobreposição), deixando de lado a possibilidade de constituição de direito de laje abaixo da construção-base (sotoposição)³⁰, que é igualmente prevista no ordenamento jurídico. Diante desse cenário, mostra-se relevante o debate acerca da conceituação do novo instituto.

A natureza real do direito de laje, por sua vez, não possui espaço para grandes questionamentos, pois o legislador foi preciso ao inserir o instituto na lista de direitos reais do artigo 1.225 do Código Civil. Assim, tal qual os demais direitos reais, o direito de laje é absoluto, exclusivo e oponível perante todos (efeito *erga omnes*), além de ter garantido ao seu titular o direito de sequela.

Por outro lado, há um amplo debate concernente à classificação da laje como direito real sobre coisa própria, junto à propriedade, ou como direito real sobre coisa alheia, junto aos demais direitos reais, como a superfície. A importância da discussão diz respeito aos efeitos decorrentes do enquadramento jurídico do direito de laje como *jus in re propria* ou *jus in aliena*.

Ainda, de forma a complementar essa análise, importa diferenciar a laje de alguns outros direitos reais com os quais guarda determinadas semelhanças, tais como a servidão, a superfície, a sobrelevação e o próprio condomínio, tradicional ou edilício.

2.2.1 Delimitação Conceitual do Direito Real de Laje

O legislador, ao positivizar o direito de laje por meio da Lei nº 13.465/2017, optou por excluir a conceituação antes presente no *caput* do artigo 1.510-A, instituído pela Medida Provisória nº 759/2016, que assim definia o instituto:

Art. 1.510-A O direito real de laje consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.³¹

³⁰ MARQUESI, Roberto Wagner. **Desvendando o direito de laje**. Disponível em: <<http://civilistica.com/desvendando-o-direito-de-laje/>>. Acesso em: 15 mai. 2019. P. 03.

³¹ BRASIL. **Medida Provisória nº 759, 22 de dezembro de 2016**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm> Acesso em: 12 mai. 2019

Atualmente, o *caput* do dispositivo não mais apresenta uma definição fechada, apresentando-se como norma permissiva: “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”³². Como já mencionado no tópico referente às mudanças entre a MP e a Lei, a alteração se deu por conta das críticas surgidas em meio à doutrina, que considerava descabido conceituar um direito como uma “possibilidade”³³.

Diante dessas alterações, a incumbência de delimitar conceitualmente esse novo instituto ficou a cargo dos estudiosos e aplicadores do Direito, de forma que se mostra indispensável apontar algumas das principais definições trazidas pela doutrina.

Frederico Henrique Viegas de Lima apresenta a conceituação básica do novo instituto, referindo que “o direito de laje é o direito real que confere ao seu titular a faculdade de construir e de manter, por prazo indeterminado ou não, construção autônoma em sobrelevação ou sublevação à superfície da construção base”³⁴.

Maria Helena Diniz também propõe uma conceituação simples, para isso, contudo, se baseia em uma das teses referentes à natureza jurídica do novo instituto, senão vejamos:

É um direito real de fruição pelo qual alguém poderá edificar unidade na superfície da construção de outrem, desde que haja, obviamente, permissão do proprietário da unidade original construída sobre o solo. Com isso, ter-se-á a coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas numa mesma área.³⁵

De forma diversa – e mais adequada – Cristiano Chaves de Farias, Martha El Debs e Wagner Inácio utilizam a aproximação com o direito de propriedade para definir o novo instituto:

A laje ou direito sobre a laje (ou, ainda, direito de laje), *pode ser conceituada* como a nova lâmina de propriedade criada através da cessão, onerosa ou

³² BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm> Acesso em: 12 mai. 2019

³³ STOLZE, Pablo; VIANA, Salomão. **Direito real de laje**: finalmente, a lei! Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 22, n. 5125, 13 jul. 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/59131>>. Acesso em: 11 mai. 2019.

³⁴ LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Direito de laje**: características e estrutura. Revista de Direito Imobiliário: RDI, São Paulo, v. 40, n. 83, p. 477-494, jul./dez. 2017. P. 482.

³⁵ DINIZ, Maria Helena. **Código civil anotado**. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. P. 1.152.

gratuita, da superfície superior ou inferior de uma construção (seja ela sobre o solo ou já em laje) por parte do proprietário (ou lajeário) da mesma, para que o titular do novo direito possa manter unidade autônoma da edificação original.³⁶

Veja-se que a conceituação dada pela doutrina poderá apresentar determinadas variações de acordo com o entendimento de cada autor sobre a natureza jurídica do direito real de laje, de forma que os dois temas acabam se confundindo. Diante disso, a questão da natureza jurídica será objeto de estudo mais aprofundado no próximo tópico deste trabalho, sendo que, por ora, buscar-se-á apenas uma definição mais genérica do novo instituto.

Assim, em termos gerais, o direito real de laje pode ser definido como o direito de regularizar a construção de um imóvel autônomo, acima ou abaixo da edificação-base, fazendo jus, inclusive, à matrícula própria, de forma a dar amparo jurídico ao seu titular para que possa usar, gozar e dispor do bem.

Nesse diapasão, não se pode ignorar a existência de institutos semelhantes no Direito estrangeiro – como é o caso do ordenamento jurídico português e do suíço, por exemplo – que poderiam, inclusive, ter sido adaptados ao Direito brasileiro, a fim de evitar a criação de um instituto *sui generis*, que não possui qualquer experiência prática em sua aplicação, como é o direito real de laje.

No direito português, quando há a constituição de um direito de superfície sobre edificação alheia, aplicam-se as regras atinentes à propriedade horizontal, conforme Art. 1.526 do Código Civil do país. Observa-se que o tratamento jurídico português acaba se afastando do brasileiro, pois naquele tem-se a constituição de um condomínio³⁷, o que não ocorre no nosso ordenamento, que utiliza as regras condominiais apenas de forma subsidiária ao regramento próprio do direito real de laje.

Todavia, não se pode olvidar a manifesta inspiração nas normas portuguesas quando da criação do artigo 1.510-C do Código Civil brasileiro, que definiu quais seriam os pontos de comum responsabilidade no direito real de laje (o solo, os alicerces, as colunas, os pilares, as paredes, mestras, a estrutura, o telhado, os

³⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje:** do puxadinho à digna moradia. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 28.

³⁷ PEREIRA, Agnaldo Rodrigues. **O direito de superfície, o “direito de laje” e o reflexo no direito urbanístico.** Disponível em: <<https://estudogeral.uc.pt/bitstream/10316/28587/1/O%20DIREITO%20DE%20SUPERFICIE.pdf>>. Acesso em: 14 mai. 2019. P. 26.

terraços, as entradas, os vestíbulos, as escadas, os corredores, as instalações de água e luz etc.).³⁸

O direito suíço, por sua vez, possui uma dinâmica um pouco mais semelhante ao direito real de laje, conforme denota Arnaldo Rizzardo:

Relativamente ao direito suíço, encontra-se uma semelhança maior, embora adotada a denominação “direito de superfície” (superficie au deuxième degré): “As construções e outras estruturas estabelecidas acima ou abaixo de um imóvel, ou unidas a ele de qualquer outra maneira durável, pode ter um proprietário distinto, à condição de estarem inscritas como servidões no Registro Imobiliário (tradução livre).”³⁹

Há, ainda, comparações envolvendo o direito italiano, espanhol e peruano⁴⁰. Observa-se, contudo, que tais criações normativas estrangeiras se mostram mais compatíveis com o direito de superfície do que com o direito de laje propriamente dito, haja vista a forte característica de autonomia desta, não comumente verificada nos institutos adventícios.

Partindo dessa perspectiva, verifica-se que, assim como é feito em comparação ao direito de superfície e de sobrelevação, cabe questionar a pertinência da criação do direito real de laje também em face desses institutos estrangeiros já existentes. Isso porque, em termos de regularização fundiária, talvez fosse possível concluir que os mecanismos jurídicos utilizados por outros países se apresentavam como uma alternativa mais eficaz e mais segura do que aquela proposta pela criação do direito real de laje – instituto completamente novo, sem qualquer experiência prática de aplicação.

Parte da doutrina, contudo, vislumbra a inovação brasileira de forma positiva, referindo que “tanto o direito real de laje quanto a edificação por lajes são institutos brasileiríssimos, já que são temperados com o ‘jogo de cintura’ que só a cultura nacional poderia prever em termos de regularização fundiária”⁴¹.

³⁸ RIZZARDO, Arnaldo. O direito real de laje. **Revista dos Tribunais**. São Paulo. v. 106, n. 986, p. 263–275, dez. 2017. P. 265.

³⁹ RIZZARDO, Arnaldo. O direito real de laje. **Revista dos Tribunais**. São Paulo. v. 106, n. 986, p. 263–275, dez. 2017. P. 266.

⁴⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje: do puxadinho à digna moradia**. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 39.

⁴¹ ANTUNES, Marcello Rennó de Siqueira. GAZZI, Fábio Pinheiro. Considerações sobre o direito real de laje da MP 759. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo: RT. Vol. 82/2017. Jan. – Jun/2017. P. 188.

Fato é que, com a criação do direito real de laje, “o legislador procurou regularizar e solucionar situação que aflige milhares de famílias no país, em especial as de baixa renda”⁴², definindo o novo instituto “como uma nova modalidade de propriedade, na qual o titular adquirente torna-se proprietário da unidade autônoma consistente de construção erigida sobre acessão alheia, sem implicar situação de condomínio tradicional edifício”.⁴³

Em outras palavras, independentemente das críticas ou do entusiasmo dos aplicadores do direito, o direito real de laje existe e está previsto em nosso ordenamento jurídico, de forma que os esforços da doutrina deverão se voltar para a análise dos efetivos impactos advindos dessa criação brasileira, a começar pelo estudo de sua natureza jurídica.

2.2.2 Natureza Jurídica

Primeiramente, o que se entende por natureza jurídica nada mais é do que a essência de um instituto jurídico, ou seja, o reflexo de suas principais características. Assim, se faz necessário, primeiramente, tecer alguns comentários acerca da definição da natureza do direito de laje como um direito real – classificação esta que a própria Lei nº 13.465 procedeu ao inseri-lo no rol do artigo 1.225 do Código Civil.³¹

Há quem diga que o legislador aumentou desnecessariamente a complexidade do instituto ao classificá-lo como novo direito real, e não como desdobramento do direito real de superfície ou mesmo da propriedade. Apesar disso, a certeza que a Lei nos dá é de que a laje integra o elenco dos direitos reais e, conseqüentemente, faz jus às características e aos tratamentos dispensados a estes.

Nesse sentido, conforme preceitua Maria Helena Diniz:

O direito real caracteriza-se como uma relação entre pessoa (natural ou jurídica) e coisa, apresentando os seguintes caracteres jurídicos: oponibilidade erga omnes; direito de seqüela e preferência de seu titular; aderência imediata ao bem corpóreo ou incorpóreo, sujeitando-o, de modo direito, ao titular; suscetibilidade de abandono, de posse, de usucapião e obediência ao *numerus clausus*.⁴⁴

⁴² LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Direito de laje e superfície**. Disponível <<http://iregistradores.org.br/direito-de-laje-e-superficie/>>. Acesso em: 10 jun. 2019.

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ DINIZ, Maria Helena. **Código civil anotado**. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2017. p. 953.

Não obstante suas características gerais, os direitos reais podem ser classificados como *jus in aliena* (direito sobre coisa alheia) ou *jus in re propria* (direito sobre coisa própria). Dentro dessa classificação, encontram-se as subdivisões em direitos de gozo e fruição, de garantia, de aquisição e, finalmente, de propriedade – único direito real sobre coisa própria até então.⁴⁵

Assim, conforme já mencionado, uma das controvérsias mais debatidas na doutrina até o momento diz respeito justamente à natureza jurídica do direito de laje, mais especificamente, se o instituto se categoriza como um direito real sobre coisa alheia ou um direito real sobre coisa própria, ao lado da propriedade. Essa definição é relevante porque “impacta a essência do direito de laje e repercute em sua aplicação e em seu potencial social e econômico”.⁴⁶

Inicialmente, é importante esclarecer que existem justificativas sólidas para ambos os entendimentos, sendo possível que tal discussão perdure entre os aplicadores do direito por um bom tempo. Diante disso, a fim de elucidar os motivos da controvérsia, cumpre apresentar as principais argumentações sugeridas de cada lado.

Os defensores do direito de laje como um direito real sobre coisa alheia sustentam que o novo instituto seria apenas um acessório do direito de propriedade, ou seja, um direito limitado, subordinado à propriedade da construção-base.

Assim é o entendimento de Pablo Stolze Gagliano:

Imaginemos, a título meramente ilustrativo, o sujeito que constrói um segundo andar em sua casa, e, em seguida, transfere o direito sobre o mesmo, mediante pagamento, para um terceiro, que passa a morar, com a sua família, nessa unidade autônoma. Não se tratando, em verdade, de transferência de “propriedade” - que abrangeria, obviamente, o solo -, este terceiro passa a exercer direito apenas sobre o que se encontra acima da superfície superior da construção original, ou seja, sobre a laje. [...] Trata-se, portanto, de um direito real sobre coisa alheia - com amplitude considerável, mas que com a propriedade não se confunde -, limitado à unidade imobiliária autônoma erigida acima da superfície superior ou abaixo da superfície inferior de uma construção original de propriedade de outrem.⁴⁷

⁴⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**. Direitos Reais. V. 5. 14. ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 52 - 54.

⁴⁶ FERRAZ, Patricia André de Camargo. **Direito de laje**: teoria e prática. São Paulo: Editora Quartier Latin. 2018. P. 44.

⁴⁷ STOLZE, Pablo; VIANA, Salomão. **Direito real de laje**: finalmente, a lei! Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 22, n. 5125, 13 jul. 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/59131>>. Acesso em: 11 mai. 2019.

Parte da doutrina argumenta, inclusive, que a obrigatoriedade de averbação do direito de laje na matrícula da construção-base e a necessidade concordância do proprietário quanto à constituição de lajes sucessivas seriam as provas de que o instituto estaria enquadrado nos direitos reais sobre coisa alheia – dentro das subcategorias de gozo e fruição –, haja vista as limitações impostas pelo próprio ordenamento jurídico⁴⁸.

Para além disso, alguns autores entendem que a criação do direito real de laje foi, inclusive, desnecessária, haja vista a existência do direito sobrelevação – desdobramento do direito de superfície –, que está previsto no Art. 21 do Estatuto da Cidade e é classificado como direito real sobre coisa alheia.

A exemplo disso, Roberto Paulino de Albuquerque Jr. pondera que, a partir da definição do direito de superfície, seria desnecessário prever expressamente a possibilidade de sua constituição no espaço aéreo ou no subsolo, visto que do próprio conceito de superfície se deriva a possibilidade de sobrelevação.⁴⁹ Assim, o direito de superfície abarcaria todas as possibilidades previstas no direito real de laje, não havendo motivos para a criação desse novo instituto.

De forma mais sucinta, porém incisiva, Otavio Luiz Rodrigues Jr. e Rodrigo Mazzei também expressaram suas opiniões negativas acerca da criação do direito de laje como novo direito real. Os autores defendem que soluções muito mais adequadas para a regularização dos “puxadinhos” poderiam ter sido alcançadas pela utilização do já existente direito real de superfície, de forma que, segundo seu entendimento, a falta de cuidado técnico na elaboração do direito real de laje mostra-se assombrosa.⁵⁰

Faz-se, aqui, uma importante observação: embora a comparação entre os institutos da laje e da superfície se mostre válida, equipará-las é um equívoco, conforme será abordado no tópico seguinte, referente à distinção do direito real de laje dos demais direitos reais.

Por outro lado, aqueles que defendem se tratar de instituto completamente novo, ajustando-o ao lado da propriedade, referem que a previsão de abertura de

⁴⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje: do puxadinho à digna moradia**. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 61

⁴⁹ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície. **Revista Síntese – Direito Imobiliário**. Ano VII. Nº 40. Jul. - Ago. 2017.

⁵⁰ RODRIGUES JÚNIOR, Otávio Luiz. Um ano longo demais e seus impactos no Direito Civil Contemporâneo. **Revista Consultor Jurídico**. Recife, 26 dez. 2016. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2016-dez-26/retrospectiva-2016-ano-longo-impactos-direito-civil-contemporaneo>> Acesso em: 13 mai. 2019.

matrícula própria não deixa dúvidas quanto a sua natureza de direito real sobre coisa própria⁵¹.

Nesse sentido, Cristiano Chaves de Farias, Martha El Debs e Wagner Inácio Dias destacam que o tema exige uma análise à luz dos princípios norteadores do registro imobiliário e de sua fundamentação no fôlio real, na medida em que entender que a laje não se trata de novo imóvel, caracterizador de novo direito, seria reconhecer uma quebra no fôlio real, pois um único imóvel ocuparia duas diferentes matrículas – situação vedada pelo ordenamento jurídico.⁵² Os autores destacam, ainda, que esse entendimento “não se trata de simples apego ao formalismo, uma vez que foi graças ao fôlio real que toda a estrutura registral imobiliária brasileira evoluiu, saindo dos métodos aproximativos e arcaicos, em busca de bases sólidas e confiáveis”.⁵³

Carlos Eduardo Elias de Oliveira também segue essa base argumentativa, defendendo que, se o direito real de laje fosse um direito sobre coisa alheia, por conta do princípio registral da unitariedade ou unicidade matricial, não poderia gerar uma matrícula própria, de forma que o novo instituto se classifica como um direito real de propriedade.⁵⁴

Não se pode olvidar que a autonomia da laje é frisada pelo próprio legislador ao inserir, no § 3º do artigo 1.510-A, direitos tradicionalmente pertencentes à propriedade: usar, gozar e dispor do bem. O titular da laje não precisa de autorização do proprietário da construção-base para exercer qualquer um desses poderes sobre a unidade autônoma⁵⁵, o que lhe afasta de todos os demais direitos reais sobre coisa alheia.

Observando todas as ponderações apresentadas acima, Francisco Eduardo Loureiro sustenta, então, que o “direito real de laje é um instituto *sui generis*, com

⁵¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje: do puxadinho à digna moradia**. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 64.

⁵² *Ibid.*

⁵³ *Ibid.*

⁵⁴ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da lei 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto para Discussão nº 238). Disponível em: <www.senado.leg.br/estudos>. Acesso em 02 jun. 2019. P. 06.

⁵⁵ Deve-se notar, no entanto, que para a criação de lajes sucessivas, é necessária autorização do proprietário da construção-base e dos demais lajeários, conforme dispõe o Art. 1.510-A, § 6º. Além disso, nos casos de alienação da unidade autônoma, o direito de preferência deverá ser também observado, conforme dispõe o Art. 1.510-D. Tais pontos serão analisados no decorrer do trabalho.

requisitos e efeitos próprios, que não se confundem com o direito de superfície (art. 1.369 e seguintes do CC), e nem com a amplitude da propriedade plena (art. 1.288)”.⁵⁶

Assim, ao analisar os argumentos apresentados, verifica-se que a classificação do direito de laje como direito real sobre coisa própria - ao lado da propriedade, mas não igual a esta – é a mais adequada, tendo em vista sua natureza *sui generis*, bem como suas características de autonomia e unicidade matricial frente aos demais direitos reais.

O novo instituto desenha-se, portanto, como um direito real autônomo, independente da construção-base, perpétuo, tal como a propriedade, e elástico, pois o titular tem direito de explorar o potencial econômico da laje, desde que dentro dos limites impostos pela legislação⁵⁷.

Importa esclarecer, ainda, que o direito de laje como direito real sobre coisa própria está “limitado externamente por uma série de deveres que incidem em outras tantas situações jurídico-reais, e que em nenhuma destas situações têm o poder de neutralizar o caráter de verdadeiro proprietário atribuído ao titular”.⁵⁸

Por fim, no intuito de não deixar dúvidas quanto à conceituação e à natureza jurídica do novo instituto, mostra-se imprescindível resguardar o próximo tópico para diferencia-lo dos demais direitos reais.

2.2.3 Distinção entre o Direito Real de Laje e os demais Direitos Reais

Para um estudo amplo acerca das discussões doutrinárias referentes ao conceito, às características e, principalmente, à natureza jurídica do direito de laje, imprescindível a investigação comparativa do novo instituto frente aos demais direitos reais. Não há dúvidas de que, por se tratar de uma novidade legislativa, o direito de laje pode vir a ser confundido com alguns dos demais institutos positivados no artigo 1.225 do Código Civil – como a servidão, a superfície, a sobrelevação e o condomínio –, mesmo porque, de fato, possui diversas semelhanças em relação a estes, conforme será visto na sequência.

⁵⁶ LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Direito de laje e superfície**. Disponível <<http://iregistradores.org.br/direito-de-laje-e-superficie/>>. Acesso em: 10 jun. 2019.

⁵⁷ FERRAZ, Patricia André de Camargo. **Direito de laje: teoria e prática**. São Paulo: Editora Quartier Latin. 2018. p. 53.

⁵⁸ KÜMPEL, Vitor; BORGARELLI, Bruno de Ávila. **Algumas reflexões sobre o direito real de laje – parte I**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI265141,61044-Algumas+reflexoes+sobre+o+Direito+Real+de+Laje+Parte+I>>. Acesso em: 13 mai. 2019.

2.2.3.1 Servidão

As servidões são definidas como “restrições impostas a um prédio para uso e utilidade de outro prédio, pertencente a proprietário diverso”⁵⁹, ou seja, seu objetivo é proporcionar utilidade para o prédio (ou terreno) dominante em detrimento do agravamento do prédio (ou terreno) serviente. Assim, o titular do prédio serviente é privado de alguns poderes inerentes ao seu domínio, obrigando-se a suportar as limitações estabelecidas em favor de terceira pessoa⁶⁰.

Em suma, o prédio dominante utiliza do prédio serviente para suprir, de forma facilitada, sua necessidade, beneficiando-se dos atributos que este possui. Compreensível, portanto, que a servidão possa vir a ser confundida com o direito real de laje em alguns aspectos, pois, em uma visão literal, a laje utiliza-se da construção-base para seu funcionamento, de forma que esta parece estar servindo àquela.

No entanto, a semelhança entre os institutos é tão somente superficial, visto que, em termos fáticos, a laje e a construção-base compõem um único prédio, o que, por si só, já descaracteriza a servidão, que pressupõe a existência de duas edificações ou terrenos. Não obstante, o direito real de laje não exige o pagamento periódico pelo uso e/ou fruição da construção-base, enquanto a servidão, se for onerosa – e geralmente é –, intenta tais pagamentos.⁶¹

Veja-se, portanto, que a semelhança entre os institutos é apenas aparente, pois divergências são evidenciadas já em suas características básicas de constituição e funcionamento.

Não se pode olvidar, contudo, que a supressão legislativa realizada após a conversão da Medida Provisória em Lei quanto à necessidade de isolamento funcional e acesso independente para a caracterização da laje voltou o olhar de parte da doutrina para a possível existência de uma servidão, que envolveria a unidade autônoma e a construção-base – hipótese que será estudada no tópico 3.1.1, referente aos requisitos e formalidades para a constituição do novo direito real.

⁵⁹ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil. Direito das coisas**. V. 3. ed. 37. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 276.

⁶⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 8º ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 886.

⁶¹ MARQUESI, Roberto Wagner. **Desvendando o direito de laje**. Disponível em: <<http://civilistica.com/desvendando-o-direito-de-laje/>>. Acesso em: 15 mai. 2019. P. 06.

2.2.3.2 Superfície e Sobrelevação

O direito de superfície foi, inicialmente, instituído pelos Arts. 21 a 24 do Estatuto da Cidade como a faculdade que o proprietário urbano tem de conceder a outrem o direito de superfície de seu terreno, por termo determinado ou determinável, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis. Posteriormente, o Código Civil, nos Arts. 1.369 até 1.377, também positivou o instituto, caracterizando-o como a faculdade que possui o proprietário de conceder a outra pessoa, de forma onerosa ou gratuita, o direito de construir ou plantar na superfície de seu terreno por tempo determinado.

O direito de sobrelevação, por sua vez, é típico dos contratos de superfície e remete ao poder que tem o próprio superficiário de conceder o espaço aéreo para que alguém nele edifique.⁶² Esse desdobramento do direito de superfície está disciplinado no Art. 21, § 1º, do Estatuto da Cidade – além de ter sido expressamente previsto no Enunciado nº 568 da VI Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, conforme já citado no tópico 2.2, referente à caracterização e distinções do direito real de laje.

Em termos de caracterização, tem-se que o direito de superfície previsto no Código Civil e no Estatuto da Cidade são temporários, com prazo determinado ou determinável. Da mesma forma, “a sobrelevação é necessariamente transitória, pois está afeta ao contrato de superfície”.⁶³ Em contrapartida, o direito real de laje não possui qualquer prazo para ser extinto, sendo marcado pela perpetuidade – assim como ocorre, em regra, com o direito de propriedade.

Não obstante, em referência apenas à superfície prevista no Código Civil⁶⁴, o Art. 1.369, em seu parágrafo único, esclarece que “o direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão”. A sobrelevação, conforme o próprio nome já remete, abrange as construções no “espaço aéreo”, também não sendo destinada ao subsolo. A laje, por outro lado, pode ser construída acima da construção-base, de forma sobreposta, ou abaixo desta, de forma sotoposta.

⁶² MARQUESI, Roberto Wagner. **Desvendando o direito de laje**. Disponível em: <<http://civilistica.com/desvendando-o-direito-de-laje/>>. Acesso em: 15 mai. 2019. P. 06.

⁶³ *Ibid.*

⁶⁴ De forma diversa, o direito de superfície previsto no Estatuto da Cidade permite a sua constituição tanto no subsolo, quanto no espaço aéreo.

Para além disso, verifica-se que o direito real de laje pressupõe, necessariamente, a existência de uma construção-base, não podendo ser constituída sem que esta exista. O direito de superfície, por sua vez, não possui tal requisito, podendo ser constituído sobre terreno sem qualquer construção pré-existente.⁶⁵

Não obstante as discrepâncias envolvendo as características supracitadas, sob a ótica da razão da existência dos institutos, percebe-se outra diferença fundamental entre os direitos reais ora em análise. A superfície, bem como a sobrelevação, “não foram criadas com o propósito principal de regularização fundiária, malgrado possa desempenhar tal papel”.⁶⁶ O intuito desses direitos reais é de estímulo à economia e à construção civil, enquanto o direito real de laje se destina a concretizar o direito fundamental à moradia.⁶⁷

Veja-se que a justificativa utilizada para a criação do Enunciado nº 568, referente à possibilidade de sobrelevação, possui um viés de proveito econômico do espaço – e não social, como é o caso do direito real de laje –, senão vejamos:

A norma estabelecida no Código Civil e no Estatuto da Cidade deve ser interpretada de modo a conferir máxima eficácia ao direito de superfície, que constitui importante instrumento de aproveitamento da propriedade imobiliária. Desse modo, deve ser reconhecida a possibilidade de constituição de propriedade superficiária sobre o subsolo ou sobre o espaço relativo ao terreno, bem como o direito de sobrelevação.⁶⁸

Já o direito real de laje, conforme muito bem ponderado pelo Des. Francisco Eduardo Loureiro, fica a meio caminho entre a superfície e a propriedade plena, tendo como mérito a solução da situação de irregularidade que afeta a população de baixa renda.⁶⁹ Conforme já visto no tópico 2.1.1 é nesse sentido, inclusive, a exposição de

⁶⁵ CAMARGO, Marco Antônio de Oliveira. Direito de Laje. Explicando para quem quer entender. **Revista Síntese - Direito Imobiliário**. Ano VII. Nº 40. Jul. - Ago. 2017. P. 66.

⁶⁶ MARQUESI, Roberto Wagner. **Desvendando o direito de laje**. Disponível em <<http://civilistica.com/desvendando-o-direito-de-laje/>>. Acesso em 15 de mai. 2019. P. 05.

⁶⁷ *Ibid.*

⁶⁸ CNJ. **VI Jornada de Direito Civil**. 11 e 12 de março de 2013. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/enunciados-vi-jornada/view>> Acesso em: 12 mai. 2019.

⁶⁹ LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Direito de laje e superfície**. Disponível <<http://iregistradores.org.br/direito-de-laje-e-superficie/>>. Acesso em: 10 jun. 2019.

motivos da Medida Provisória que deu origem ao novo instituto, referindo se tratar de "mecanismo eficiente para a regularização fundiária de favelas"⁷⁰.

Ainda, tem-se que, diferentemente do direito de superfície e da sobrelevação, o direito real de laje pressupõe a abertura de uma matrícula própria para a unidade autônoma construída – vide § 3º do Art. 1.510-A do Código Civil –, sendo este um de seus requisitos fundamentais de constituição, conforme será abordado no tópico 3.1.1.

Verifica-se, portanto, que as comparações entre os direitos reais supracitadas e o direito real de laje são inevitáveis. Em consonância com o que já foi visto na delimitação conceitual e, principalmente, na natureza jurídica do novo instituto, é possível observar que grande parte da doutrina considerou a criação do direito de laje como desnecessária, haja vista a existência prévia do direito de superfície e da sobrelevação.

Nesses termos, Roberto Paulino de Albuquerque Júnior refere que o direito de laje apenas positivou um direito real cujo objeto já estava inserido no ordenamento jurídico, abandonando uma expressão consagrada (superfície e sobrelevação) para o uso de um termo informal (laje), de forma que a alteração teria se mostrado infeliz e merecedora de críticas, além de, eventualmente, uma reforma.⁷¹

Apesar da pertinência de alguns pontos dessas críticas e ponderações levantadas pela doutrina, os institutos apresentam diferenças fundamentais, envolvendo características relacionadas tanto aos seus funcionamentos, quanto às suas razões de ser. De forma que, em consonância com os argumentos tecidos anteriormente, a atitude de assemelhar o direito real de laje à superfície “não se mostra a mais correta, já que não leva em consideração a autonomia e a extensão do novo direito real criado”⁷².

⁷⁰ BRASIL. **Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016 - exposição de motivos.** Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2016/medidaprovisoria-759-22-dezembro-2016-784124-exposicaodemotivos-151740-pe.html>>. Acesso em 13 abr. 2019.

⁷¹ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície.** Revista Síntese – Direito Imobiliário. Ano VII. Nº 40. Jul. - Ago. 2017. P. 48.

⁷² FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017.** *Civilistica.com*. Rio de Janeiro, a. 6, n. 2, 2017. Disponível em: <<http://civilistica.com/ensaio-sobre-o-direito-real-de-laje/>>. Acesso em: 14 jun. 2019.

2.2.3.3 Propriedade Condominial (Ordinária ou Edilícia)

Como já verificado, o direito real de laje não se apresenta como propriedade propriamente dita, mas como um instituto *sui generis*, que abarca algumas características marcantes da propriedade. Todavia, diante desse paralelo traçado pela própria Lei, não é incomum encontrar na doutrina comparações envolvendo o novo instituto com a propriedade condominial⁷³, de modo que se mostra necessário o esclarecimento das diferenças entre tais institutos jurídicos.

O condomínio ordinário, disciplinado nos Arts. 1.314 até 1.330 do Código Civil, ocorre quando “a mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes”⁷⁴. Assim, o condomínio se apresenta como a cotitularidade dominial sobre uma mesma coisa em regime jurídico de cotas ou partes ideais sobre esta coisa, cabendo a cada condômino uma fração sobre o todo, sem que o direito incida sobre uma parte fisicamente determinada.⁷⁵

O condomínio edilício, por sua vez, está conceituado no Art. 1.331 do Código Civil, que dispõe sobre a possibilidade de haver, em edificações, partes que são de propriedade exclusiva de determinado condômino e partes que são de propriedade comum de todos os condôminos. Esse regime jurídico tem como requisitos (a) a existência de propriedade exclusiva e comum, com a divisão de despesas para sua manutenção, (b) a indissolúvel vinculação das unidades autônomas à fração ideal do terreno onde está construído o edifício, (c) o acesso de todas as unidades autônomas à via pública, sendo direto, como é caso de lojas com frente para a via pública, ou indireto, por meio das áreas comuns do edifício, como no caso de apartamentos ou conjuntos comerciais, e, por fim, (d) a vontade dos condôminos voltada à adoção do regime jurídico, mediante instituição do condomínio, levada ao registro imobiliário.⁷⁶

⁷³ Importa observar que a Lei nº 13.465 criou, além do direito real de laje, duas novas modalidades de condomínios que estariam classificados como edifícios: o condomínio de lotes, regulamentado pelo Art. 1.358-A do Código Civil, e o condomínio urbano simples, regulamentado pelos Arts. 61 a 63 da Lei nº 13.465. Contudo, por não se tratar do objeto deste trabalho, tais institutos não serão aqui estudados.

⁷⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições do direito civil**. Volume IV: Direitos Reais. 26. ed., rev. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2018. P. 148

⁷⁵ PELUSO, Cezar. **Código civil comentado: doutrina e jurisprudência**. 13ª Ed. São Paulo: Manoele. 2019. P. 1.274.

⁷⁶ *Ibid.*

Inicialmente, verificam-se inúmeras semelhanças entre os condomínios e o direito real de laje, especialmente no que diz respeito ao condomínio edilício, onde existe propriedade plena quanto à unidade autônoma. Ou seja, o proprietário do apartamento, assim como o titular da laje, pode usar, gozar e dispor de seu imóvel de forma autônoma ao do resto do edifício – desde que respeitada a legislação e o regulamento do condomínio.

A divisão de despesas comuns é outro ponto que apresenta grande conexão entre o direito real de laje e o instituto jurídico do condomínio. Veja-se que o próprio Art. 1.510-C, em seu § 1º, determina que sejam aplicadas ao novo instituto, no que couber, as normas atinentes ao condomínio edilício. Além disso, o mesmo dispositivo arrola inúmeras partes do edifício que estariam em regime condominial necessário, senão vejamos:

Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato. § 1º São partes que servem a todo o edifício: I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio; II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje; III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

Ou seja, assim como o condomínio edilício, o direito real de laje possui propriedade exclusiva em relação à unidade autônoma e propriedade comum em relação ao rol (não exaustivo) proposto pelo § 1º do dispositivo supracitado.

Todavia, em que pese as inúmeras semelhanças apontadas não apenas pela doutrina, mas também pelo próprio ordenamento jurídico, o direito real de laje possui diferenças fundamentais em relação ao regime de condomínios.

Em primeiro lugar, aponta-se para o § 4º do Art. 1.510-A do Código Civil, que esclarece que “a instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas”. Tal situação, por si só, já descaracteriza completamente um possível condomínio, tanto ordinário, quanto edilício.

Da mesma forma, seria possível afastar o instituto do condomínio ordinário pelo simples fato de que, ao contrário deste, o direito real de laje incide apenas sobre

parte fisicamente determinada do edifício, qual seja, a unidade autônoma possuidora de matrícula própria.

Não obstante, o novo direito real não pressupõe a aplicação das burocracias previstas tanto no Código Civil quanto na Lei nº 4.591/1964, que dispõe sobre condomínio em edificações e incorporações imobiliárias.

Em outras palavras, mostra-se incompatível a aplicação das normas referentes à administração, instituição e regulação dos condomínios edilícios, que envolvem, por exemplo, a criação de uma convenção, a eleição de um síndico, a realização de assembleias⁷⁷ e a cobrança compulsória de contribuição condominial em face do lajeado e/ou do lajeário.⁷⁸

A realidade jurídica do novo direito real se apresenta de forma muito mais complexa do que a servidão e a superfície, porém mais simples em comparação com os regimes condominiais. Tem-se, portanto, que, apesar de se apropriar de algumas características de outros institutos que lhe são úteis para melhor compreensão e aplicação – especialmente em referência ao condomínio edilício –, o direito real de laje com eles não se confunde, pois se trata de um instituto *sui generis*.

2.2.3.4 Especulação Imobiliária da Laje

Para além da distinção entre esses institutos jurídicos, um ponto que preocupa os aplicadores do direito e que merece destaque é a possibilidade que o direito real de laje seja utilizado como fuga à incorporação imobiliária e aos gastos com o condomínio edilício.

Essa inquietação possui embasamento pois, de fato, a instituição de condomínio edilício é burocrática, contando com uma série de documentos próprios, que custam, além de dinheiro, tempo. A instituição do regime condominial pressupõe a planta e o projeto aprovados pelo órgão administrativo responsável, o instrumento de instituição e especificação de condomínio, a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) relativos ao projeto arquitetônico como um todo e aos cálculos correspondentes, o preenchimento dos

⁷⁷ MARQUESI, Roberto Wagner. **Desvendando o direito de laje**. Disponível em <<http://civilistica.com/desvendando-o-direito-de-laje/>>. Acesso em 6 jun. 2019. P. 11.

⁷⁸ CAMARGO, Marco Antônio de Oliveira. Direito de laje. Explicando para quem quer entender. **Revista Síntese - Direito Imobiliário**. Ano VII. Nº 40. Jul. - Ago. 2017. P. 65.

quadros da ABNT relativos a toda a obra, conforme NBR 12.721/2006 – Versão Corrigida 2:2007, dentre outros documentos.⁷⁹

A incorporação imobiliária, por sua vez, diz respeito à toda a atividade realizada com a finalidade de promover a construção de edificações ou conjuntos de edificações, compostas de unidades autônomas que, conjuntamente, formam o condomínio, para, então aliená-las de forma total ou parcial.⁸⁰

Assim, conforme já amplamente estudado no tópico referente à evolução legislativa do direito real de laje, desde a criação da Medida Provisória nº 759, o possível – e provável – assédio do capital especulativo imobiliário dentro das favelas tem sido uma preocupação constante entre juristas, movimentos sociais e moradores. Isso porque, apesar de beneficiar a população de baixa renda que busca a regularização de sua moradia, o direito de laje também poderá ser usado por quaisquer proprietários de imóveis, inclusive empresas.⁸¹

Diante desse cenário, “os céticos preocupam-se que a regularização com títulos individuais aumentará a especulação imobiliária e tornará as favelas vulneráveis à gentrificação, por fim levando os moradores de baixa renda aos arredores da cidade para formar novas e precárias favelas”.⁸²

Não obstante as críticas já sofridas pela MP nº 579, a Lei nº 13.465, ao entrar em vigor, pode ter aberto ainda mais brechas para a desvirtuação do direito de laje – instituto criado primordialmente para a população de baixa renda, moradora de áreas até pouco tempo excluídas pelo ordenamento jurídico.

Conforme pontuado pelo Desembargador Francisco Eduardo Loureiro, ainda quando da vigência da Medida Provisória, o direito real de laje não deveria ser utilizado “por empreendedores imobiliários como válvula de escape das rigorosas regras do condomínio edilício ou do negócio complexo de incorporação imobiliária, muito menos do parcelamento do solo urbano”.⁸³

⁷⁹ CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures de. Aspectos urbanísticos, civis e registrais do direito real de laje. **Revista Brasileira de Políticas Públicas**. V. 7. Nº 2. Agosto/2017. P. 141.

⁸⁰ **O que é incorporação imobiliária e qual o seu conceito?**. Disponível em <<https://angelicarocha.com.br/o-que-e-incorporacao-imobiliaria-conceito/>>. Acesso em 14 jun. 2018.

⁸¹ **Medida Provisória autoriza a venda de lajes**. Disponível em <<https://www.nexojornal.com.br/expresso/2017/01/06/Medida-Provis%C3%B3ria-autoriza-a-venda-de-lajes.-Por-que-isso-democratiza-o-direito-%C3%A0-propriedade>>. Acesso em 15.06.2019.

⁸² **Medida Provisória pretende regularizar títulos em favelas e fazendas**. Disponível em <<http://rioonwatch.org.br/?p=24790>> Acesso em 17 mai. 2019.

⁸³ LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Direito de laje e superfície**. Disponível <<http://iregistradores.org.br/direito-de-laje-e-superficie/>>. Acesso em: 10 jun. 2019.

Tal afirmativa feita pelo doutrinador tinha como base o § 7º do Art. 1.510-A da MP, que determinava expressamente que o novo instituto não se mostrava aplicável “às edificações ou aos conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não, nos termos deste Código Civil e da legislação específica de condomínios“. Assim, o Desembargador entendia que o dispositivo, apesar de não apresentar a melhor redação, “queria dizer que situações de condomínio edilício, cujos requisitos estão arrolados no art. 1.331 CC, não podem ser substituídas pelo direito real de laje”⁸⁴.

Veja-se, contudo, que, em consonância com o que foi estudado no tópico referente às mudanças entre a MP e a Lei, o § 7º do Art. 1.510-A foi suprimido pela Lei nº 13.465, não possuindo qualquer dispositivo correlato em sua nova redação. Diante disso, poderia ser considerado que, atualmente, o ordenamento jurídico não conta com qualquer vedação em relação a uma possível instituição do regime do direito real de laje no lugar do regime condominial edilício.

Em contrapartida, alguns doutrinadores afirmam categoricamente que, com a não atribuição de fração ideal do terreno ao titular do direito de laje, a legislação intentou afastar possível burla às regras específicas e rigorosas do condomínio edilício, além de evitar qualquer confusão ou fraude às hipóteses de incorporação imobiliária, previstas na Lei 4.591/64.⁸⁵

Veja-se que, quanto à problemática da incorporação imobiliária, há autores que, inclusive, defendem a possibilidade de sua aplicação ao novo instituto:

Avançando mais um pouco, por que não se permitir a incorporação imobiliária em empreendimentos no qual o resultado final seriam direitos de laje, em vez de unidades autônomas com fração ideal no solo? Ou ainda, produtos híbridos, tais como unidades autônomas e direitos de laje? A nosso ver, nada impede essa interpretação, haja vista que o parágrafo único do art. 28 da Lei 4.591/64 dispõe que ‘considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas’.⁸⁶

⁸⁴ LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Direito de laje e superfície**. Disponível <<http://iregistradores.org.br/direito-de-laje-e-superficie/>>. Acesso em: 10 jun. 2019.

⁸⁵ MEDEIROS, Claudia Rosa de; SILVA, Laura Regina Echeverria. O direito real de laje – Lei 13.465/2017. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. **Regularização fundiária - Lei 13.465/2017**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2018. P. 101.

⁸⁶ FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017**. *Civilistica.com*. Rio de Janeiro, a. 6, n. 2, 2017. Disponível em: <<http://civilistica.com/ensaio-sobre-o-direito-real-de-laje/>>. Acesso em: 14 jun. 2019.

Apesar disso, não se pode olvidar que, com a criação do direito real de laje nesses moldes apresentados pela Lei nº 13.465, a abertura ao mercado imobiliário será inevitável, mesmo porque a própria legislação deixou de apresentar limitações expressas e efetivas a esse fenômeno.

Não há espaço para ingenuidade, com a possibilidade de construir um prédio de inúmeros andares dentro do regime de direitos reais de laje sucessivos ao invés do custoso regime de condomínio edilício, as favelas serão, sem dúvida, um chamarisco para especulação imobiliária.

Nesse sentido, a linha editorial RioOnWatch promoveu uma série de matérias sobre conexões entre as favelas cariocas e os caniços maputenses – assentamentos informais localizados na capital de Moçambique, Maputo –, com o intuito de, dentre outras coisas, alertar sobre as possíveis consequências da exploração imobiliária dentro das favelas. Dentre as considerações feitas, destaca-se o assédio causado pela especulação imobiliária e seus resultados no cotidiano dos moradores:

Os atuais moradores, de mais baixa renda, são frequentemente aliciados a deixarem suas casas para abrir espaço para tais empreendimentos imobiliários. Alguns já demonstram saudosismo pelas antigas dinâmicas familiares do bairro, onde todos se conheciam e se cumprimentavam, reforçando não só a sensação de camaradagem, mas como de segurança–sentimento também comumente relatado por moradores de favelas no Rio.⁸⁷

Está claro, portanto, que os moradores dessas localidades terão que lidar com a especulação imobiliária, fato que, em favelas como as do Rio de Janeiro, situadas em morros com belíssimas vistas, cobiçadas pelos investidores, será muito comum.⁸⁸ Essa realidade, conforme a própria matéria aponta, já se faz presente em solo brasileiro. Há relatos, inclusive, de que moradores estão declinando a possibilidade de regularizar seus “puxadinhos” justamente pelo receio em relação à provável gentrificação que esse processo urbano causará.⁸⁹

⁸⁷ **Conexão Maputo-Rio de Janeiro parte 2:** Os desafios comuns da regularização e da gentrificação. Disponível em <<https://rioonwatch.org.br/?p=26478>>. Acesso em 15 jun. 2019.

⁸⁸ **Medida Provisória pretende regularizar títulos em favelas e fazendas.** Disponível em <<http://rioonwatch.org.br/?p=24790>> Acesso em 17 mai. 2019.

⁸⁹ **Brazil slum dwellers shun home ownership, fearing gentrification.** Disponível em <<https://www.voanews.com/americas/brazil-slum-dwellers-shun-home-ownership-fearing-gentrification>>. Acesso em 15 jun. 2019.

3 IMPLICAÇÕES DECORRENTES DA POSITIVAÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE

A positivação de um instituto que teve sua origem na informalidade, como é o caso do direito real de laje, é sempre um grande desafio para o legislador. Isso porque os usos e costumes perpetuados ao longo dos anos durante aplicação informal acabam, muitas vezes, influenciando mais a conduta da população do que as regras positivadas pelos legisladores.

Conforme estudo realizado pela professora Cláudia Franco Corrêa, a favela Rio das Pedras mostra-se como exemplo ideal desse cenário, pois, já no ano de 2008, constatava-se a existência de mediação, por meio da Associação de Moradores, em relação às questões atinentes à propriedade da laje, envolvendo doações e vendas, bem como questões relacionadas ao direito de vizinhança informal.⁹⁰

Além disso, em consonância com o que já foi visto no tópico 2.2.3, os aplicadores do Direito já faziam certo esforço para reconhecer a possibilidade da laje antes mesmo da Medida Provisória nº 759/2016, haja vista as interpretações dadas aos Arts. 1.229 e 1.369 do Código Civil, referentes ao desdobramento do direito de superfície em segundo grau, e ao Art. 21 do Estatuto da Cidade, referente ao direito real de sobrelevação.

No ponto, relevante destacar que, anteriormente à institucionalização do direito de laje, havia duas correntes doutrinária, uma que não admitia o instituto por falta de previsão legal dentro do rol dos direitos reais e outra que o aceitava através dessa interpretação ampliada do direito de superfície.⁹¹

Utilizando-se de uma sistemática muito semelhante à segunda corrente, a MP nº 759/2016 – e, posteriormente, a Lei nº 13.465/2017 – criou o direito real de laje, que abarcou a possibilidade já existente de constituição de uma unidade autônoma acima ou abaixo do imóvel-base, além de torná-la mais ampla, abandonando a ideia de temporariedade e outorgando uma matrícula própria para o novo instituto.

⁹⁰ CORRÊA, Cláudia Franco. **O “Direito De Laje”. Conflitos com o Estado e na verticalização de moradias.** Disponível em <http://www.abant.org.br/conteudo/ANAIS/CD_Virtual_26_RBA/grupos_de_trabalho/trabalhos/GT%2031/claudia%20franco%20correa.pdf>. Acesso em 25 mai. 2019.

⁹¹ ARRUDA, Sande Nascimento de. **Direito real de laje: um instrumento de inclusão urbana e de reconhecimento ao direito humano a moradia.** Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=19628&revista_caderno=7>. Acesso em 18 jun. 2019.

Assim, a princípio, a regulamentação do direito real de laje mostra-se como um grande avanço na busca pela digna moradia da população mais pobre. No entanto, conforme será abordado a seguir, a constituição, a manutenção e a extinção da laje possuem inúmeras lacunas interpretativas, de modo que precisarão ser esclarecidas pela doutrina e pela jurisprudência.

Nesses termos, mostra-se fundamental analisar, pontualmente, as inúmeras implicações decorrentes da positivação do novo direito real, no intuito de garantir certa segurança jurídica em sua aplicação. Diante disso, passa-se, agora, ao estudo da constituição – envolvendo requisitos, formalidades, modalidades –, dos direitos e deveres – atinentes tanto ao lajeário quanto ao lajeado – e, por fim, das formas de extinção do direito real de laje.

3.1 Constituição do Direito Real De Laje

A positivação da laje, além de regularizar situações já consagradas na cultura brasileira há décadas, criou, também, alguns novos regramentos acerca do instituto. Diante disso, necessário realizar uma análise crítica acerca dos requisitos e das formalidades necessárias à regularização da laje, bem como de suas modalidades de constituição e formas aquisitivas.

Como principais requisitos e formalidades a serem cumpridos para a criação do direito real de laje, em consonância com estudado no próximo tópico, tem-se as seguintes necessidades: a) que a construção-base esteja regularizada; b) que seja aberta matrícula própria para a laje e; c) que haja autorização do Poder Público para a efetiva construção da unidade autônoma.

Já no que tange à construção propriamente dita da unidade autônoma, existem as modalidades de constituição por cisão e concreção. Conforme abordado de forma mais detalhada no tópico 3.1.2, a concreção diz respeito à constituição do direito de laje e posterior construção desta, enquanto a cisão se refere aos casos em que a construção já existe e é posteriormente desanexada do imóvel-base, de forma a se tornar autônoma e criar o direito real de laje.

Ainda quanto às modalidades físicas, importa observar que a questão atinente à possibilidade de constituição de lajes sobrepostas e sotopostas⁹² já foi noticiada no

⁹² Ressalta-se que somente a nomenclatura “sobreposta” foi efetivamente adotada pela Lei nº 13.465, sendo o termo “sotoposta” apenas uma sugestão oferecida por parte da doutrina.

tópico acerca da caracterização do direito real de laje, sendo pertinente nesse momento apenas ressaltar que esse direito somente estará caracterizado em construções verticais (ascendentes ou descendentes), não se estendendo para unidades constituídas horizontalmente⁹³.

Por fim, tem-se as formas de constituição jurídica – ou de aquisição – do novo direito real, que abarcam, dentre outras possibilidades, os negócios jurídicos *inter vivos* e *causa mortis*, bem como a usucapião – as quais serão analisadas no tópico 3.1.3.

Em suma, mostra-se de extrema importância o estudo de cada passo que precisará ser dado em direção à criação e regularização da laje, em especial no que tange à possibilidade de alcance desse novo instituto à população mais pobre. Diante disso, não se pode olvidar que essa análise andarão lado a lado com críticas e questionamentos acerca da aplicabilidade e da verdadeira finalidade do direito real de laje.

3.1.1 Requisitos e Formalidades

A criação de determinados requisitos e formalidades a serem seguidas para a constituição do direito real de laje é um dos pontos que causa maior afastamento do novo instituto em relação à realidade das favelas brasileiras. Não se pode olvidar que o cumprimento de requisitos dispostos em lei constitui fator essencial para o funcionamento de qualquer instituto jurídico, visto que é nesse momento em que se garante, bem como se externaliza ao máximo o princípio da segurança jurídica.

Dessa forma, sem ignorar a importância dos protocolos criados pelo ordenamento jurídico para o bom funcionamento do Direito, importa analisar os requisitos e as formalidades pressupostas pelo direito real de laje pela ótica da população menos favorecida economicamente, de forma a enxergar quais as dificuldades serão enfrentadas na prática da constituição do novo instituto.

Como requisitos principais para a constituição do direito real de laje, podemos apontar (a) a obrigatoriedade de que o imóvel-base e, conseqüentemente, o terreno sobre o qual este está construído estejam regularizados, (b) a necessidade de

⁹³ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje**: do puxadinho à digna moradia. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 46.

abertura de matrícula própria para a unidade autônoma e (c) a imprescindibilidade de autorização do Município – ou do Distrito Federal – para a efetiva construção da laje.

Para além disso, existem discussões doutrinárias acerca de uma possível exigência de que a unidade autônoma possua acesso independente e isolamento funcional – conforme previsão do § 3º do Art. 1510-A da MP nº 759/2016 –, bem como de que a laje e a propriedade tenham titulares diferentes uma da outra.

Conforme já indicado, esses pré-requisitos – e as formalidades que os envolvem – poderão tornar-se um obstáculo para a população de baixa renda residente nas favelas, pois a criação de “puxadinhos”, que já se encontrava informalmente consolidada, passou a pressupor uma burocracia não antes conhecida, envolvendo muitos gastos com documentação e inúmeros novos regramentos acerca da regularização fundiária.

Diante disso, o primeiro requisito para que seja possível efetivar o direito real de laje é a regularidade do terreno e do imóvel que servirá de base para a unidade autônoma. Afinal, seria incompatível conceber o novo direito real em uma construção ou porção de solo inexistente no Registro de Imóveis.⁹⁴

Ora, se a condição de regularidade do direito real de laje depende diretamente da mesma regularidade advinda da unidade autônoma, que está assentada no bom estado da construção-base e esta, por sua vez, depende da própria regularidade do terreno⁹⁵, o instituto não se mostra aplicável a invasões, ocupações irregulares, assentamentos informais e afins.

Essa exigência, por si só, afasta grande parte – senão, a maioria – da população residente nas favelas, pois ela está geralmente localizada em áreas irregulares. Segundo dados do IBGE, em 2010, 6% da população brasileira – equivalente a mais de 11,4 milhões de pessoas na época – residia em aglomerados subnormais (favelas, invasões, comunidades, etc.).⁹⁶

É inegável, contudo, que a Lei nº 13.465/2017, juntamente com o direito real de laje, apresentou normas pertinentes à regularização fundiária urbana como um

⁹⁴ FERRAZ, Patricia André de Camargo. **Direito de laje: teoria e prática**. São Paulo: Editora Quartier Latin. 2018. P. 67.

⁹⁵ *Ibid.*

⁹⁶ IBGE. **Aglomerados subnormais**. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/92/cd_2010_aglomerados_subnormais.pdf>. Acesso em: 30 mai. 2019.

tudo⁹⁷, oferecendo ferramentas como a Reurb-S (Regularização Fundiária de Interesse Social) – aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal.⁹⁸ Apesar disso, a irregularidade desses terrenos ainda se apresenta como um dos maiores óbices à formalização da laje como unidade autônoma, em especial para os moradores das favelas.

O segundo requisito a ser cumprido para a constituição do novo direito real é a abertura de matrícula própria para a laje, separada da matrícula da construção-base, em consonância com o disposto no § 3º do Art. 1.510-A do Código Civil.

Nota-se que o dispositivo supramencionado aproximou, de forma expressa, o direito real de laje ao direito de propriedade ao determinar que “os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor”. No ponto, em conformidade com o que já foi estudado no tópico 2.2.2 deste trabalho, a imposição referente à abertura de matrícula própria para a laje é um dos principais argumentos utilizados para defender a natureza jurídica do novo instituto como um direito real sobre coisa própria, tal qual a propriedade.

Assim, em consonância com os demais direitos reais, além do título – que poderá ser uma escritura pública ou um instrumento particular, conforme analisado no tópico referente às formas de aquisição –, a constituição do direito de laje pressupõe o registro no Registro Público de imóveis.

A explicação é relativamente simples: a fim de garantir a segurança do sistema registral como um todo, algumas normas devem ser observadas, em especial àquelas referente à unitariedade imobiliária na matrícula.⁹⁹

Em outras palavras, “cada imóvel tem apenas uma matrícula junto ao oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente”¹⁰⁰, não sendo permitido que duas unidades imobiliárias – a construção-base e a unidade autônoma

⁹⁷ Destaca-se, novamente, que este trabalho tem como foco estudo e pesquisa apenas o instituto do direito real de laje, motivo pelo qual as demais ferramentas oferecidas pela Lei nº 13.465/2017 não possuem análises aprofundadas. Para mais informações, ler “CARTILHA - REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA – ASPECTOS PRÁTICOS DA LEI 13.465/2017”. Disponível em <https://www.sinoreg-es.org.br/_Documentos/Upload_Conteudo/arquivos/CARTILHA_REGULARIZACAO_FUNDIARIA_URBANA_2017.pdf>. Acesso em 01 jun. 2019.

⁹⁸ *Ibid.*

⁹⁹ CAMBLER, Everaldo Augusto; CLÁPIS, Alexandre Laizo. ALVIM NETO, José Manuel de Arruda (Coords.). **Lei de registros públicos**: comentada. Rio de Janeiro: Forense, 2014. P. 954.

¹⁰⁰ SCAVONE Jr., Luiz Antonio. **Direito imobiliário**: teoria e prática. 13ª. ed. – rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2018. P.18.

(a laje) – ocupem uma mesma matrícula, pois ela é justamente o ato de individualização do imóvel.

A imposição dessa formalidade registral para a constituição do direito de laje teve reflexos inclusive na Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos), que teve seu Art. 176 alterado, com o acréscimo do § 9º, senão vejamos:

§ 9º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca.

Assim, a matrícula da laje poderá ser aberta quando os requisitos apontados pelo Art. 176, § 1º, da Lei dos Registros Públicos forem devidamente preenchidos.

Como consequência lógica dessa abertura, há a obrigatoriedade de averbação do direito de laje na matrícula da construção-base, a fim de tornar claro que aquela unidade construída acima ou abaixo do imóvel-base não faz parte deste, tratando-se de uma de unidade autônoma, a laje.

A existência de uma matrícula própria para a laje mostra-se positiva em vários aspectos práticos: (a) traz segurança jurídica em relação à titularidade do imóvel, (b) concede a possibilidade de ampla disposição da unidade autônoma, podendo aliená-la ou mesmo onerá-la, oferecendo-a como garantia, de forma que acaba por valorizar o imóvel.

Em contraponto, as despesas que envolvem o Cartório e o Registro de Imóveis – que, segundo especialistas do Direito Imobiliário, podem chegar até 8% do valor do bem¹⁰¹ – acabam afastando o direito real de laje da população de baixa renda, que enfrentará dificuldades financeiras para atender às formalidades exigidas pela Lei.

No ponto, cumpre esclarecer que, em consonância com o Art. 13, § 1º, inciso VII, da Lei nº 13.465¹⁰², se o primeiro registro imobiliário do direito real de laje ocorrer no âmbito da regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população de baixa renda (Reurb-S) – sendo assim declarados por ato

¹⁰¹ **Gasto com tributos e papéis na compra de imóvel chega a 8% do total.** Disponível em: <<https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2013/06/10/gasto-com-tributos-e-papeis-na-compra-de-imovel-chega-a-8-do-total.htm>> Acesso em: 01.06.2019.

¹⁰² Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades: I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; e [...] § 1o Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à Reurb-S: [...] VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; [...]

do Poder Executivo municipal –, haverá isenção de custas e emolumentos no primeiro registro do direito real de laje.¹⁰³

Não obstante, outro requisito que se apresenta à constituição do novo direito real é a necessidade de autorização do Poder Público para a efetiva construção da(s) laje(s), – autorização essa que será concedida com base nas normas urbanísticas vigentes, em especial no Plano Diretor da cidade em questão. Isso porque, conforme consta nos §§ 5º e 6º do Art. 1.510-A do Código Civil, respectivamente, “os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje”, sendo que “o titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje [...], respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes”.

Observa-se que a verificação quanto ao atendimento às posturas edilícias e urbanísticas vigentes não deverá ser feita pelo registrador de imóveis ou pelo tabelião de notas, mas sim por meio de agentes indicados pelo Poder Público municipal ou distrital, que farão a aferição da habitabilidade e da possibilidade jurídica e física da constituição de laje.¹⁰⁴

Essa autorização do Poder Público envolverá, primeiramente, a análise do projeto arquitetônico junto à Secretaria de Urbanismo do Município, que, em caso de aprovação, expedirá o alvará de construção, quando poderá ser dado início à edificação. Finalizada a construção, a Secretaria deverá vistoriar a obra, a fim de fornecer a Certificado de Vistoria e Conclusão de Obra (CVCO) ou o “Habite-se”. Importa observar que, em se tratando de obras com mais de 70m², o Registro de Imóveis irá solicitar a Certidão Negativa de Débitos do INSS referente à obra.¹⁰⁵

Dessa forma, com a obra finalizada – e, se for o caso, portando a Certidão Negativa de Débitos do INSS –, a nova unidade poderá ser averbada junto ao Registro de Imóveis.

Assim, em se tratando do direito real de laje especificamente, ocorrerá a averbação da unidade autônoma na matrícula da construção-base e, finalmente, a abertura de uma matrícula própria para a unidade autônoma. Nos casos em que a

¹⁰³ MEDEIROS, Claudia Rosa de; SILVA, Laura Regina Echeverria. **O direito real de laje – Lei 13.465/2017**. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. Regularização fundiária - Lei 13.465/2017. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2018. P. 103.

¹⁰⁴ FERRAZ, Patricia André de Camargo. **Direito de laje: teoria e prática**. São Paulo: Editora Quartier Latin. 2018. P. 68.

¹⁰⁵ **Procedimentos para legalizar uma obra**. Disponível em <<http://www.forumdaconstrucao.com.br/conteudo.php?a=43&Cod=1219>>. Acesso em 01 jun. 2019.

matrícula da unidade autônoma já tenha sido aberta, mesmo sem a construção até então, a averbação ocorrerá na matrícula onde já continha apenas a laje (sem edificação).

Importa pontuar que parte da doutrina entende que haverá possibilidade de que o direito real de laje seja registrado no Registro de Imóveis sem que haja a prévia autorização do Poder Público. Nesse sentido é o entendimento de Carlos Eduardo Elias de Oliveira:

Ao nosso sentir, não há obstáculo algum ao registro do ato constitutivo do direito real de laje sem prévia autorização do município, pois a mera instituição de um direito real de laje não significa que haverá a realização de construção efetiva desse direito. Assim como o registro de um outro direito real qualquer (como o de usufruto ou de superfície) não reclama prévia autorização municipal, não há motivos para negar o acesso de um título constitutivo de um direito real de laje ao álbum imobiliário. [...] não significa que, instituído o direito real de laje, o seu titular poderá livremente edificar um 'andar' [...], pois as regras locais de construção exigem autorização do município. Nem significa que ele poderá ocupar a laje, se houver vedação da legislação municipal.¹⁰⁶

Nota-se que registrar o direito real de laje sem construí-lo imediatamente mostra-se como uma estratégia interessante para aqueles que desejam especular economicamente o novo instituto, pois poderão aguardar mudanças favoráveis nas normas urbanísticas para, enfim, edificar a unidade autônoma e coloca-la no mercado de vendas de imóveis.

Apesar disso, ao fim das contas, a regularização do “puxadinho” necessariamente passará pela autorização do Poder Público, seja antes do Registro, seja depois.

O ponto central da questão diz respeito aos gastos que a busca pela autorização do Poder Público acarreta. Veja-se que, de forma resumida, para além dos gastos inerentes à própria construção da unidade autônoma, podemos apontar a existência de despesas (a) com a contratação de um arquiteto ou engenheiro licenciado, a fim de que seja criado o projeto arquitetônico a ser aprovado pela Secretaria de Urbanismo do Município, (b) o pagamento de taxas – que variam para cada município – para a liberação do alvará de construção, e, se for o caso, (c) o recolhimento de INSS da obra.

¹⁰⁶ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da lei 13.465/2017**: nova lei, nova hermenêutica. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto para Discussão nº 238). Disponível em: <www.senado.leg.br/estudos>. Acesso em 02 jun. 2019. P. 09.

Diante disso, verifica-se que a “intenção social” do direito real de laje esbarra, mais uma vez, na limitação financeira da população moradora das favelas. Assim, questiona-se novamente a finalidade do direito real de laje instituído pela Lei nº 13.465/2017, pois o novo instituto parece se afastar cada vez mais dos mais pobres.

Superados os três principais pré-requisitos apontados pela Lei como imprescindíveis para a constituição do direito real de laje, cumpre adentrar no estudo de alguns outros pontos que também estariam classificados como condição para a criação do novo direito real, segundo determinados doutrinadores.

Inicia-se pela discussão acerca da necessidade de acesso independente e isolamento funcional da laje, que, conforme visto no tópico referente às mudanças entre a Medida Provisória e a Lei, era prevista no § 3º do Art. 1510-A da MP nº 759/2016 e, posteriormente, foi suprimida pela Lei nº 13.465/2017. Essa mudança brusca na letra da Lei vem causando enorme confusão e dividindo opiniões e interpretações entre os aplicadores do Direito.

Há quem entenda que, apesar da omissão, os pré-requisitos de isolamento funcional e acesso independente permanecem presentes, pois seria algo inerente à unidade imobiliária autônoma. O encravamento da laje, portanto, extingiria o direito real, pois inviabilizaria sua função socioeconômica, reduzindo-a a uma servidão.¹⁰⁷

De forma diversa, alguns doutrinadores entendem que a Lei nº 13.465/2017 dispensou completamente a necessidade de isolamento funcional para a constituição da laje, pois, nas áreas economicamente menos desenvolvidas, a via de acesso é, comumente, compartilhada.¹⁰⁸ Em contrapartida, por uma perspectiva funcional, o isolamento da unidade autônoma em relação à construção-base e a eventuais lajes sucessivas ainda seria um requisito presente, sob pena de acabar se caracterizando como mera extensão da propriedade já existente.¹⁰⁹

No ponto, a questão que se põe frente àqueles que defendem a desnecessidade de acesso independente é a de eventual constituição de uma servidão de passagem – ou mesmo uma passagem forçada – na construção-base, a fim de acessar a laje.

¹⁰⁷ MARQUESI, Roberto Wagner. **Desvendando o direito de laje**. Disponível em <<http://civilistica.com/desvendando-o-direito-de-laje/>>. Acesso em 23.06.2019. P. 15.

¹⁰⁸ STOLZE, Pablo; VIANA, Salomão. **Direito real de laje**: finalmente, a lei! Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 22, n. 5125, 13 jul. 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/59131>>. Acesso em: 11 mai. 2019.

¹⁰⁹ *Ibid.*

Fato é que, na prática, as famílias que vivem em milhares de imóveis pertencentes a um edifício com lajes aplicam intuitivamente os parágrafos primeiro e segundo do Art. 1.285 do Código Civil, que preveem que “sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem” e “se ocorrer alienação parcial do prédio, de modo que uma das partes perca o acesso a via pública, nascente ou porto, o proprietário da outra deve tolerar a passagem”.¹¹⁰

Em termos jurídicos, Patricia André de Camargo Ferraz entende que a solução seria a aplicação do instituto da passagem forçada ou da servidão sobre o solo e acessões, o que não impediria, contudo, a instituição, pela via contratual, de uma parte comum ao titular da laje o titular da propriedade que servisse de acesso à via pública.¹¹¹

Curioso constatar, ainda, que o Art. 1.510-C, ao listar as partes que servem a todo o edifício, não citou escadarias, rampas ou qualquer outro tipo de estrutura que sirva de acesso ao lajeário. É claro que o rol proposto pelo dispositivo é apenas exemplificativo, no entanto, é interessante verificar que a questão do acesso à laje foi deixada completamente em aberto pelo legislador, delegando-se aos doutrinadores e à jurisprudência a tarefa de achar soluções jurídicas a essas situações fáticas.

Em uma análise inicial, tem-se que essa abertura a interpretações e aplicações pode ser vantajosa, pois os “puxadinhos” não costumam apresentar uniformidade, sendo interessante a abertura legislativa para que seja aplicado em cada casa específico o que melhor couber à realidade fática da construção.

Por fim, alguns autores, tal como Roberto Wagner Marquesi, entendem como requisito à constituição do direito real de laje a “dualidade de proprietários”, ou seja, a necessidade de que o titular da laje seja uma pessoa diferente daquela que é proprietária da construção-base:

Distintas são as construções e distintos devem ser também os titulares. A laje deriva da cessão do proprietário da construção-base. Impossível será ceder um direito a si mesmo. No caso, se o proprietário edifica na laje do próprio imóvel, tem-se, como se viu, uma acessão.¹¹²

¹¹⁰ FERRAZ, Patricia André de Camargo. **Direito de laje: teoria e prática**. São Paulo: Editora Quartier Latin. 2018. P. 55.

¹¹¹ *Ibid.*

¹¹² MARQUESI, Roberto Wagner. **Desvendando o direito de laje**. Disponível em: <<http://civilistica.com/desvendando-o-direito-de-laje/>>. Acesso em: 15 mai. 2019. P. 15.

Porém, tal posicionamento não é unânime. Cristiano Chaves de Farias, Martha El Debs e Wagner Inácio Dias, sustentam que nada impede que tanto a propriedade da construção-base, quanto a titularidade da laje, pertençam a uma mesma pessoa, pois tratam-se de direitos distintos, que serão exercidos sobre unidades autônomas igualmente distintas e independentes.¹¹³ Dessa forma, a constituição do novo direito real ocorreria por meio de declaração unilateral de vontade, conforme estudado no tópico 3.1.3, referente às formas de aquisição do direito de laje.

Assim, ter-se-ia a hipótese de que o proprietário da construção-base pudesse constituir o direito de laje sem, efetivamente, construí-la. Ou seja, registrar a laje no Registro de Imóveis, sem, contudo, edificar a unidade autônoma, a fim de aguardar momento oportuno para efetuar a construção ou mesmo vende-la à terceiro. Nesse cenário, estaria permitida a coincidência entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, o parece ser, de fato, o entendimento mais adequado.

Assim, passado o estudo dos requisitos e das formalidades atinentes à constituição do direito real de laje, importa analisar as modalidades de efetiva construção dessa unidade autônoma.

3.1.2 Modalidades

A constituição do direito real de laje, para além dos requisitos e formalidades impostas pelo ordenamento jurídico, pode ser classificada, também, em relação às modalidades de construção da unidade autônoma. Essas categorias dizem respeito à constituição da laje sotoposta ou sobreposta, por meio de concreção ou de cisão.

Veja-se que a questão atinente à possibilidade de constituição de lajes acima ou abaixo da construção-base já havia sido citada no tópico referente à caracterização do direito real de laje, contudo, sua análise mais aprofundada será feita neste momento.

Inicialmente, mostra-se pertinente ressaltar, mais uma vez, que o direito real de laje não se estende às unidades constituídas horizontalmente, estando caracterizado somente nos casos de unidades autônomas construídas verticalmente, de forma ascendente ou descendente. Nesse sentido, Francisco Eduardo Loureiro

¹¹³ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje**: do puxadinho à digna moradia. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 146.

destaca que “não se admite a utilização do instituto para situações conhecidas como “condomínios deitados”, consistentes de conjuntos de casas sem sobreposição de umas sobre as outras (art. 8º. L. 4.591/64)”¹¹⁴

Em se tratando de projeções verticais, a laje sobreposta não acarreta maiores questionamentos, pois trata-se da forma mais típica de construção de “puxadinhos”, de modo que acaba por se confundir com a própria essência do instituto¹¹⁵. É literalmente a unidade autônoma construída na laje, acima da construção-base. Em contrapartida, a possibilidade de uma laje sotoposta, edificada abaixo da construção-base, pode causar certo estranhamento em um primeiro momento, visto que não possui associação direta ao imaginário da população, como é o caso da laje sobreposta.

Diante desse cenário, Cristiano Chaves de Farias, Martha El Debs e Wagner Inácio Dias, no intuito de elucidar a modalidade de constituição, assim explicaram a laje em sotoposição “poderá ser constituída sem edificação estruturada que lhe seja superior”¹¹⁶. Isso porque, segundo os autores, a legislação não veda a possibilidade de que “um terreno, que contenha apenas uma estrutura de laje superior, não envelopada (sem paredes) ou qualquer outra forma de acabamento, tenha constituído no espaço que lhe seja subjacente, um direito de laje”¹¹⁷.

Destaca-se, contudo, a necessidade de cuidado para que essas formações não tornem a laje como a construção-base do terreno, “mas sim que tenha a estrutura preparada para uma edificação (em declive, por exemplo) para que se possa firmar a cessão de laje em infrapartição”¹¹⁸.

Essa diferenciação entre as modalidades de construção da laje possui grande influência no tratamento dispensado ao instituto quando de sua extinção, conforme abordado no tópico 3.3 deste trabalho. Por ora, é devido ater-se à outra classificação apresentada pela doutrina: a constituição do direito de laje por meio da cisão ou da concreção.

A concreção encontra-se expressamente prevista no *caput* do Art. 1.510-A, na medida em que o dispositivo permite ao proprietário do imóvel-base que “ceda a

¹¹⁴ LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Direito de laje e superfície**. Disponível <<http://iregistradores.org.br/direito-de-laje-e-superficie/>>. Acesso em: 10 jun. 2019.

¹¹⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje: do puxadinho à digna moradia**. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 48.

¹¹⁶ *Ibid.*

¹¹⁷ *Ibid.*

¹¹⁸ *Ibid.*

superfície de sua construção a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída”. Assim, essa modalidade de cessão diz respeito apenas à criação do direito real de laje por meio da entrega de uma laje “vazia”, cabendo ao seu titular a construção do novo imóvel.¹¹⁹

Em contrapartida, o legislador deixou de enfrentar a hipótese de constituição do direito real de laje por meio da cisão. Apesar da omissão, a análise dessa modalidade de constituição mostra-se relevante, haja vista a frequência com a qual é verificada no dia a dia das favelas, senão vejamos.

No caso da cisão, a laje do imóvel-base já se encontra edificada – tal como um segundo andar, por exemplo – e o proprietário opta por transferir a titularidade desse pavimento superior por meio da constituição de direito real de laje, remanescendo apenas como dono do solo e do pavimento inferior (construção-base).¹²⁰

A ausência de previsão legal para a constituição do novo instituto por meio da cisão gerou manifestações entre os doutrinadores.¹²¹ O Desembargador Francisco Eduardo Loureiro, à época de vigência da MP nº 759/2016, entendia que o § 7º do Art. 1.510-A vedava expressamente a possibilidade de criação do direito de laje por cisão¹²², pois sua redação referia que o “disposto neste artigo não se aplica às edificações ou aos conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si”. Assim, o Desembargador entendia que o legislador não desejava que o direito de laje criasse uma modalidade de alienação de unidades autônomas já edificadas pela concedente.¹²³

No entanto, o § 7º do Art. 1.510-A foi suprimido pela Lei nº 13.465/2017, que não apresentou qualquer outro dispositivo com redação semelhante ou equivalente. Assim, podemos concluir que não há mais qualquer vedação expressa à constituição do direito de laje pela modalidade da cisão. Mesmo porque, na prática, a cisão é extremamente utilizada para a criação dos “puxadinhos”, não havendo sentido para que tal ferramenta seja vedada pelo ordenamento jurídico.

¹¹⁹ LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Direito de laje e superfície**. Disponível <<http://iregistradores.org.br/direito-de-laje-e-superficie/>>. Acesso em: 10 jun. 2019.

¹²⁰ *Ibid.*

¹²¹ *Ibid.*

¹²² *Ibid.*

¹²³ *Ibid.*

3.1.3 Formas de Aquisição

Não há mais dúvidas quanto às semelhanças entre o tratamento jurídico dispensado ao direito de propriedade e ao direito real de laje, de maneira que as formas de aquisição desta não poderiam deixar de abarcar aquelas já aplicadas na constituição daquela. Nesses termos, o direito real de laje poderá ser constituído por meio de negócio jurídico, *inter vivos* ou *causa mortis*, por meio de desapropriação pelo Poder Público¹²⁴ e, finalmente, por meio de usucapião.

Faz-se, aqui, uma ressalva: o Código Civil de 2002 não tipificou os modos de aquisição da propriedade imobiliária¹²⁵, de modo que poderão existir ainda outros meios de aquisição aplicáveis também ao direito real de laje. Contudo, serão citadas apenas algumas das formas mais comuns, a fim de não se estender o tópico demasiadamente.

Não obstante, para além dessas formas de aquisição, parte da doutrina entende que o direito real de laje poderia ser constituído também por declaração unilateral de vontade, conforme será visto a seguir.

Inicialmente, importa frisar que, nas formas de aquisição envolvendo negócios jurídicos, no caso da laje – que é um bem imóvel –, tem-se como necessário o título, ou seja, a formalização do negócio, e a sua posterior inscrição no Registro de Imóveis. Assim, conforme já visto no tópico 3.1.1, a aquisição de bem imóvel é caracterizada pela transcrição do título translativo em registro público competente, desde que cumpridas as devidas solenidades legais que objetivam a efetivação do ato de transmissão.¹²⁶

A transcrição constitui o principal método de aquisição da propriedade *inter vivos*, de modo que a simples celebração de contrato que gera título translativo não possui força de transmissão da propriedade – e, no caso, da laje. O referido título – ou escritura – necessita ser levado a registro, ou seja, averbado na matrícula do imóvel em questão, explicitando a transmissão do bem para outrem a fim de que venha a

¹²⁴ Nesse caso, a desapropriação causa a extinção do direito real de laje para seu titular, mas constitui esse mesmo direito ao Poder Público.

¹²⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil. Direitos Reais**. V. 5. 14 ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 369.

¹²⁶ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21ª ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012. P. 157.

produzir efeitos.¹²⁷ Nesse sentido, a transferência do bem imóvel pode se dar através de duas escrituras: a particular ou a pública.

A escritura ou instrumento particular poderá ser utilizado em casos de transmissão de imóveis cujo valor não ultrapasse trinta salários mínimos. Assim, o pacto de transferência do bem firmado pelas partes não necessitará de registro em cartório para que possa ser averbada no Registro de Imóveis competente.¹²⁸

Entretanto, em se tratando de: a) imóvel que supere o valor de trinta salários mínimos; b) transmissão de imóvel envolvido em casos de separação, divórcio, inventário ou partilha; e c) transmissão de imóvel em decorrência de título judicial, presente nas demais formas de transmissão *causa mortis*, ou na usucapião, não bastará uma escritura particular. O título precisará ser formalizado por meio de instrumento público, oficializado em cartório, em consonância com o disposto no Art. 108 do Código Civil¹²⁹ ¹³⁰. A fim de apurar corretamente o valor do imóvel para elaboração de escritura particular ou pública, importa observar que “o que deve ser levado em consideração é o maior valor entre o valor fiscal do imóvel transacionado (valor base de cálculo para cobrança do IPTU ou do ITBI incidente) e o seu valor de mercado”.¹³¹

Nos casos de negócios jurídicos *inter vivos*, é possível constituir o direito de laje por venda, doação ou, mesmo, em decorrência de casamento ou união estável submetida ao regime de comunhão universal de bens. Em se tratando de negócios jurídicos por *causa mortis*, o direito real de laje poderá ser adquirido por meio de testamento ou transmissão hereditária automática (*saisine*).

Há, ainda, a possibilidade de constituição do direito de laje em favor do poder público, por meio de desapropriação por interesse público.

Assim, ainda que o direito real de laje esteja garantido – tal qual a propriedade –, quando o Estado necessita do imóvel para atingir algum objetivo imperioso de

¹²⁷ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21ª ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012. P. 158.

¹²⁸ FERRAZ, Patrícia André de Camargo. **Direito de laje: teoria e prática**. São Paulo: Editora Quartier Latin. 2018. P. 93.

¹²⁹ Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

¹³⁰ FERRAZ, Patrícia André de Camargo. **Direito de laje: teoria e prática**. São Paulo: Editora Quartier Latin. 2018. P. 94.

¹³¹ *Ibid.*

interesse e necessidade pública, a desapropriação será inevitável.¹³² Desse modo, a prevalência do interesse público sobre o particular implica na perda de titularidade por parte do lajeário – conforme veremos no tópico referente às formas de extinção da propriedade – e, por outro lado, ocasiona na aquisição do direito real por parte do Poder Público.

A desapropriação pressupõe o pagamento de uma indenização ao, até então, titular da unidade autônoma, que deverá ser prévia, justa e em dinheiro, conforme disposto no Art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal¹³³. No ponto, pela necessidade de pagamento da indenização antes de ingressar na posse do imóvel expropriado, a imissão na posse só tem ocorrido após a devida avaliação, efetuada por perito nomeado pelo juiz, que estabelecerá o valor do bem, que será posteriormente depositado pelo Poder Público expropriante.¹³⁴

Por fim, tem-se a constituição do direito real de laje por meio de usucapião, afinal, “é possível a prescrição aquisitiva de *todas as coisas suscetíveis de posse*”¹³⁵. A modalidade de usucapião a ser utilizada será determinada pelo tempo, natureza e origem da posse, pelo uso dado ao imóvel e a sua área, bem como pelo patrimônio imobiliário que o ocupante possui.¹³⁶

Tal como nos demais casos de reconhecimento de usucapião, será necessária a comprovação de posse ininterrupta, mansa e pacífica durante o lapso temporal exigido pela Lei – a depender da modalidade de usucapião a ser implementada – e, por fim, ânimo de dono – ou, no caso, ânimo de lajeário.¹³⁷ Incumbirá, portanto, ao titular da laje comprovar, em primeira mão, que se trata de unidade independente do imóvel-base e, posteriormente, que sempre agiu como lajeário, arcando com todas as despesas inerentes à titularidade do bem.

¹³² SCAVONE Jr., Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 13ª. ed. – rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2018. P. 95.

¹³³ Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;

¹³⁴ SCAVONE Jr., Luiz Antonio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 13ª. ed. – rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2018. P. 102.

¹³⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje: do puxadinho à digna moradia**. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 119.

¹³⁶ FERRAZ, Patrícia André de Camargo. **Direito de laje: teoria e prática**. São Paulo: Editora Quartier Latin. 2018. P. 91.

¹³⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje: do puxadinho à digna moradia**. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 123.

Nota-se, ainda, que “a decisão judicial que reconhecer a usucapião lajearia bipartirá o direito real, permanecendo a propriedade do imóvel originário com seu respectivo titular, mas reconhecendo ao usucapiente o direito de laje”.¹³⁸

Nesse diapasão, denota-se que já existe, inclusive, sentença, proferida pelo Poder Judiciário do Estado de Pernambuco, reconhecendo a aquisição de direito real de laje por meio da usucapião.¹³⁹

Em suma, as formas aquisitivas do direito real de laje mencionadas até aqui têm sua aplicação nos mesmos termos do direito de propriedade, guardadas as peculiaridades já esclarecidas, sendo desnecessário adentrar em maiores detalhes sobre o funcionamento e a utilidade de cada uma delas.

No caso específico do direito real de laje, há, também, segundo parte da doutrina, a possibilidade de constituição por declaração unilateral de vontade. O titular da construção-base poderia regularizar o direito real de laje por sua simples vontade, permanecendo como titular de ambos os imóveis.

Essa situação, conforme visto no tópico anterior, está em contraponto com a ideia de que um dos requisitos do direito real de laje seria a diferenciação entre titular da laje e da construção-base. No entanto, parece mais adequado aceitar a sua existência, pois não haveria razões lógicas para criar tal limitação e, conseqüentemente, cercear o direito do proprietário de usar, gozar e dispor – tanto do imóvel-base, quanto da unidade autônoma.¹⁴⁰

A modalidade de constituição por negócio jurídico unilateral mostra-se vantajosa para aqueles que intentam explorar seu potencial econômico¹⁴¹, pois possibilita que o titular aguarde a valorização do imóvel (no caso, da laje), e – em consonância com o apontado no tópico 3.1.1, mais especificamente na parte referente à possível desnecessidade de autorização do Poder Público –, eventuais mudanças nas normas urbanísticas, de forma a tornar mais favorável a construção da unidade autônoma em momento posterior a sua constituição no Registro de Imóveis.

¹³⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje: do puxadinho à digna moradia**. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 123.

¹³⁹ **Usucapião**. Disponível em <[http://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Senten%C3%A7a-Usucapi%C3%A3o-Extraordin%C3%A1rio-Procendente-Direito-de-laje\(2\).pdf](http://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Senten%C3%A7a-Usucapi%C3%A3o-Extraordin%C3%A1rio-Procendente-Direito-de-laje(2).pdf)>. Acesso em 19 jun. 2019.

¹⁴⁰ Não se ignora, contudo, que essa interpretação mais aberta poderá vir a ser utilizada como mais uma ferramenta para a fuga à incorporação imobiliária, conforme já visto no tópico 2.2.3.4, referente à especulação imobiliária da laje.

¹⁴¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje: do puxadinho à digna moradia**. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 146.

Assim, “bastaria prospectar a situação do proprietário de um imóvel construído (construção-base) que, por motivos diversos (inclusive, se for o caso, para fins lucrativos), delibera regularizar o registro de sua laje para, em seguida, vendê-la”.¹⁴²

Essa é uma forma de constituição até então pouco explorada pela doutrina, de forma que será necessário aguardar as manifestações jurisprudenciais acerca da possibilidade de aquisição do direito real de laje por declaração unilateral de vontade.

3.2 Direitos e Deveres do Lajeado e do Lajeário

Constituído o direito real de laje, passa-se ao desafio de sua manutenção frente aos possíveis – e prováveis – conflitos e dissabores advindos da vida em comunidade, especialmente aqueles envolvendo a relação de vizinhança vertical. Para tanto, como toda e qualquer relação jurídica, as partes – no caso, o lajeado e o lajeário – possuem direitos e deveres previstos no ordenamento jurídico, justamente a fim de evitar ilicitudes e eventuais desavenças entre vizinhos.

O Código Civil, em seus Arts.1.277 a 1.313, disciplina os chamados Direitos de Vizinhança, que nada mais são do que um “conjunto de normas de convivência entre os titulares de direito de propriedade ou de posse de imóveis localizados próximos uns aos outros”.¹⁴³ Por óbvio, esses regramentos são aplicáveis, também, no que couber, à relação entre o titular da construção-base e o titular do direito real de laje.

Veja-se que, em se tratando de propriedade condominial edilícia, o ordenamento jurídico prevê, ainda, a criação de uma convenção de condomínio, no intuito de reger de forma mais efetiva a convivência entre os condôminos e evitar, assim, maiores desavenças. Em contrapartida, a Lei que instituiu o direito real de laje não previu qualquer tipo de regulamentação nesse sentido, deixando apenas alguns regramentos básicos inseridos no Art.1.510-A e seguintes do Código Civil.

Diante dessa desatenção legislativa, Marco Antônio de Oliveira sugere que na própria escritura pública que irá instrumentalizar o direito real de laje sejam inseridas regras convencionais que regulem a convivência entre os proprietários dos imóveis em tal regime de propriedade, que é espacialmente comum, mas juridicamente

¹⁴² FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje**: do puxadinho à digna moradia. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 146.

¹⁴³ LÔBO, Paulo. **Direito Civil – Coisas**. V. 4. ed. 4. São Paulo: Saraiva Educação. 2019. P. 207.

independente.¹⁴⁴ Essa possibilidade apresenta-se como uma opção prática e eficaz para a manutenção do novo direito real, mas o aproximará ainda mais do instituto do condomínio edilício, em consonância com o que foi visto no tópico 2.2.3.

Assim, será necessário aguardar o posicionamento da jurisprudência quanto a essa possível confusão de regimes jurídicos.

De qualquer forma, sabe-se que para uma convivência harmoniosa do proprietário da construção-base e do titular da laje é imprescindível que um regramento mínimo seja observado, de modo que a Lei nº 13.465 fez por bem disciplinar alguns direitos e deveres atinentes às partes.

No ponto, esses direitos e deveres funcionam como uma “mão dupla”, de forma a se complementarem. O que é direito de um, vale como dever para o outro e vice-versa. Contudo, para fins didáticos, os direitos e deveres serão divididos em duas categorias: recíprocos e específicos.

Veja-se que a característica de “mão dupla” existe nos dois casos, mas com abrangências diferentes. Os direitos e deveres específicos possuem aplicabilidade a apenas uma das partes – o direito incumbido diretamente a um é dever do outro, mas não há recíproca. Os recíprocos, por outro lado, se aplicam de forma semelhante ao lajeado e ao lajeário – ou seja, todos os direitos e, conseqüentemente, os deveres devem ser observados igualmente por ambos.

Em termos de direitos recíprocos, tem-se o direito de preferência e o direito de tomar para si o imóvel, desde que depositado o valor da alienação em juízo, caso a preferência não seja observada. Já, quanto aos deveres recíprocos, observa-se a promoção de reparos urgentes no edifício, bem como o pagamento de serviços comuns e despesas de conservação e fruição da construção como um todo.

Por outro lado, dentre os deveres específicos do lajeado, destaca-se a manutenção da integridade da construção-base, bem como do terreno sobre os quais a edificação foi construída. Quanto ao lajeário, tem-se, como exemplos, o dever de pagar tributos relativos à laje e o direito de usar, gozar e dispor do bem.

¹⁴⁴ CAMARGO, Marco Antônio de Oliveira. Direito de Laje. Explicando para quem quer entender. **Revista Síntese - Direito Imobiliário**. Ano VII. Nº 40. Jul. - Ago. 2017. P. 66.

3.2.1 Direitos e Deveres Recíprocos

Consoante ao exposto anteriormente, a fim de garantir uma relação minimamente harmoniosa entre lajeado e lajeário, a Lei nº 13.465 instituiu determinados direitos e deveres a serem seguidos de forma mútua pelas partes.

Assim, em termos de deveres recíprocos estão elencados (a) o dever de respeito à segurança, à linha arquitetônica e ao arranjo estético do edifício, (b) o dever de participar do rateio de despesas de conservação, fruição e de serviços comuns a todo o edifício e (c) o dever de não interferir indevida ou desnecessariamente no imóvel alheio.

O dever de respeito à segurança, à linha arquitetônica e ao arranjo estético do edifício está disciplinado pelo Art. 1.510-B do Código Civil e pressupõe, ainda, a observância às posturas previstas na legislação local. O dispositivo faz menção à responsabilização tanto nos casos de novas obras quanto nos casos de falta de manutenção.

Inicialmente, é importante ressaltar que, apesar de o artigo se referir exclusivamente ao lajeário, sua aplicação é possível, também, em face do lajeado. Isso porque o Art. 1.510-B possui clara descendência do Art. 1.336 do mesmo Código, no qual não há qualquer diferenciação de aplicação entre os proprietários das unidades autônomas, seja qual for a sua posição na edificação.¹⁴⁵

Ademais, levando-se em conta que a norma destacada busca claramente a prevenção de eventuais conflitos entre os vizinhos, não faria sentido o titular da construção-base deixar de ser abarcado pelos deveres supracitados. Afinal, eventuais prejuízos advindos de novas obras ou da falta de manutenção da estrutura afetarão tanto ao lajeado quanto ao lajeário.¹⁴⁶

Quanto ao conteúdo do dispositivo ora em análise, tem-se que a responsabilização pela integridade física da edificação – que envolve a preservação de sua segurança, linha arquitetônica e arranjo estético – abrange o dever de manutenção em relação às estruturas internas e externas do edifício.

Para fins elucidativos, entende-se como linha arquitetônica a união de características físicas e estruturais da edificação que sejam notáveis à vista. Por sua

¹⁴⁵ FERRAZ, Patrícia André de Camargo. **Direito de laje**: teoria e prática. São Paulo: Editora Quartier Latin. 2018. P. 74.

¹⁴⁶ *Ibid.*

vez, arranjo estético consiste na avaliação de características visuais técnicas da edificação que, em conjunto, definem a sua harmonia estética – tal como sua pintura. Assim, cabe aos titulares do imóvel-base e da laje zelar por fatores como estilo, acabamento, forma, material e cores aplicados ao edifício¹⁴⁷.

De fato, em um primeiro momento, a partir da definição da linha arquitetônica e do arranjo estético, parece não fazer muito sentido aplica-las aos ‘puxadinhos’, na medida em que estes geralmente apresentam construções mais precárias, sem harmonia estética – a exemplo das construções que não possuem nem mesmo reboco nas paredes. É nesse sentido, inclusive, a crítica de Arnaldo Rizzardo, que afirma que os paradigmas envolvendo linha arquitetônica e arranjo estético não são nem ao menos existentes dentro das favelas, tendo em vista que, de modo geral, as comunidades carentes apresentam-se como conglomerados de ocupações irregulares e desordenadas.¹⁴⁸

De forma completamente oposta, Patricia André de Camargo Ferraz sustenta que esses paradigmas foram inseridos pela Lei nº 13.465 tendo em vista a “expectativa de que a regularização fundiária e melhores gestões locais repercutam positivamente para a melhoria do padrão arquitetônico dos prédios, de modo a contribuir para o bem-estar e autoestima de seus ocupantes”¹⁴⁹.

De qualquer modo, o titular de qualquer parte do edifício poderá ajuizar ação de obrigação de fazer ou não fazer em razão de eventual ameaça à segurança ou harmonia estética da edificação, decorrente de realização de obra nova ou da falta de devida reparação.¹⁵⁰ Essa prerrogativa se estende ao titular de qualquer uma das lajes existentes, uma vez criada a laje e alienada a terceiro, o proprietário da construção-base deixa de ser dono do prédio como um todo, passando a assumir apenas a posição de titular do imóvel-base, devendo respeitar também os direitos do titular da laje.¹⁵¹

¹⁴⁷ FERRAZ, Patrícia André de Camargo. **Direito de laje: teoria e prática**. São Paulo: Editora Quartier Latin. 2018. P. 75.

¹⁴⁸ RIZZARDO, Arnaldo. O direito real de laje. **Revista dos Tribunais**. São Paulo. v. 106, n. 986, p. 263–275, dez. 2017. P. 06.

¹⁴⁹ FERRAZ, Patrícia André de Camargo. **Direito de laje: teoria e prática**. São Paulo: Editora Quartier Latin. 2018. P. 75.

¹⁵⁰ TARTUCE, Flávio. **A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade**. Disponível em <<https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/7800/pdf>>. Acesso em 18 jun. 2019.

¹⁵¹ FERRAZ, Patrícia André de Camargo. **Direito de laje: teoria e prática**. São Paulo: Editora Quartier Latin. 2018. P. 74 - 75.

Outro dever inerente aos titulares da construção-base e da laje está previsto no caput do Art. 1.510-C, que estabelece o compartilhamento das despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício, bem como do pagamento de serviços de interesse comum.

Quanto às partes que servem a todo edifício, estão elencadas no § 1º do Art. 1.510-C: (a) os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio; (b) o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje; (c) as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício e; (d) em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

Observa-se, contudo, que o legislador foi omissivo quanto à forma desse rateio de despesas, aduzindo apenas que deverá ser feito por meio de contrato. As partes envolvidas deverão, portanto, chegar a um consenso de forma amigável e apenas em último caso levar a questão à juízo

Cristiano Chaves de Farias, Wagner Inácio Dias e Martha El Debs sugerem que a divisão de despesa seja feita em partes iguais entre todos os titulares envolvidos.¹⁵² Por outro lado, Patricia André de Camargo Ferraz entende que o mais adequado seria dividir as despesas considerando a área ocupada por cada unidade autônoma proporcionalmente ao edifício inteiro, estabelecendo, assim, a cota cabível a cada um.

Assim, conforme disposto no ponto 2.2.3, referente à distinção entre o direito real de laje e os demais direitos reais, uma de suas semelhanças com o condomínio edilício consiste na divisão de despesas comuns. Nesse sentido, o próprio Art. 1.510-C, em seu § 1º, determina que sejam aplicadas ao novo instituto, no que couber, as normas atinentes ao instituto jurídico do condomínio.

Por fim, além dos deveres recíprocos expressamente previstos pela Lei, há o dever geral imposto ao lajeário e ao lajeado de cuidar adequadamente da própria unidade autônoma, bem como de não interferir indevida ou desnecessariamente no imóvel alheio.¹⁵³

¹⁵² FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje:** do puxadinho à digna moradia. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 89.

¹⁵³ FERRAZ, Patrícia André de Camargo. **Direito de laje:** teoria e prática. São Paulo: Editora Quartier Latin. 2018. P. 78.

Para além desses deveres, tem-se como recíprocos, também, (a) o direito de promover reparos urgentes na construção, independentemente de autorização, passíveis de ressarcimento e, por fim, (b) o direito de preferência.

O direito de promover reparos urgentes na construção, pessoalmente ou por terceiros, independentemente de autorização judicial ou dos demais titulares, passíveis de posterior ressarcimento está previsto no § 2º do Art. 1.510-C do Código Civil. Não há dúvidas de que esse dispositivo foi diretamente inspirado pelo parágrafo único do Art. 249 do mesmo Código, inserido no capítulo referente às obrigações de fazer, com a seguinte disposição: "em caso de urgência, pode o credor, independentemente de autorização judicial, executar ou mandar executar o fato, sendo depois ressarcido".

Reparações urgentes são aquelas necessárias à segurança ou à preservação da qualidade do edifício – como um todo ou tão somente de alguma das unidades autônomas –, sem as quais o risco de dano ou o seu agravamento mostra-se inafastável.¹⁵⁴ Tubulações que rompem e telhas que são carregadas pelo vento são algumas das hipóteses de urgência na necessidade de reparo.¹⁵⁵

Em suma, tem-se o direito efetuar os reparos urgentes sem qualquer anuência e, posteriormente, o direito de ter ressarcidos os gastos com a manutenção pelos demais titulares. De fato, poder-se-ia dizer que há o direito de efetuar reparos urgentes e o dever de ressarcir-los, contudo, para fins didáticos, optou-se por manter a integralidade desse dispositivo dentro dos direitos recíprocos.

Por fim, o Art. 1.510-D do Código Civil rege o direito de preferência em casos de alienação da unidade autônoma, sendo este um dos pontos que mais chamou atenção da doutrina após a conversão da Medida Provisória nº 759 para Lei nº 13.465, visto que, anteriormente, a ausência de sua previsão era objeto de críticas.

O direito de preferência se apresenta de forma bilateral, aplicável tanto ao cedente quanto ao cessionário, abrangendo qualquer uma das unidades que compõem o edifício. Por óbvio, o adquirente que oferecer a melhor proposta terá para si o imóvel, independentemente da lista de preferência legalmente instituída. Todavia,

¹⁵⁴ FERRAZ, Patrícia André de Camargo. **Direito de laje**: teoria e prática. São Paulo: Editora Quartier Latin. 2018. P. 80.

¹⁵⁵ MARQUESI, Roberto Wagner. **Desvendando o direito de laje**. Disponível em: <<http://civilistica.com/desvendando-o-direito-de-laje/>>. Acesso em: 15 mai. 2019. P.18.

caso existam propostas idênticas, a ordem de preferência legalmente prevista deverá ser respeitada.

Como regra geral, o titular da construção-base possui preferência na alienação da laje e vice-versa. Contudo, caso houver lajes sucessivas, terão preferência os titulares das lajes ascendentes e, posteriormente, os das lajes descendentes, sendo assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada. Em outras palavras, se houver mais de uma laje, poder-se-ia dizer que a preferência primeiramente sobe, para depois descer, sendo que a laje mais próxima exclui a mais remota¹⁵⁶.

O caput do Art. 1510-D impõe, ainda, a necessidade de haver cientificação dos interessados, a qual deverá ser dada por escrito dentro do prazo decadencial de trinta dias, salvo disposição diversa em contrato.

A cientificação é a “comunicação do alienante aos demais proprietários acerca das condições de compra oferecidas por terceiro, ou seja, preço, forma e prazo de pagamento para aquisição do bem”¹⁵⁷. Caso não seja dada ciência a todos os interessados anteriormente mencionados, o §1º do Art. 1.510-D dispõe que estes poderão, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a laje, desde que tal medida seja tomada no prazo decadencial de 180 dias a contar da data da alienação.

Veja-se que a Lei, apesar de prever a forma escrita da cientificação, não previu o modo que deverá ser dada a ciência aos interessados, sendo esta uma opção pessoal do alienante. Todavia, levando em conta a previsão do § 1º do Art. 1.510-D supramencionada, o alienante, por precaução, deverá se utilizar de um meio capaz de ser posteriormente comprovado, evitando, assim, falsas alegações por parte dos demais titulares quanto à ausência de suas cientificações.

No ponto, importa destacar que não se apresenta como incumbência do registrador imobiliário exigir, quando do registro da alienação, a prova da observância do direito de preferência. Essa é uma prerrogativa de interesse privado e não interfere

¹⁵⁶ TARTUCE, Flávio. **A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017):** análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. Disponível em <<https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/7800/pdf>>. Acesso em 18 jun. 2019.

¹⁵⁷ FERRAZ, Patrícia André de Camargo. **Direito de laje:** teoria e prática. São Paulo: Editora Quartier Latin. 2018. P. 86.

na legalidade da transmissão, gerando apenas a possibilidade de anulabilidade da transmissão que pode ser suscitada por terceiros interessados.¹⁵⁸

Destaca-se, ainda, que o direito de preferência possui aplicação somente nos casos de venda do bem, seja esta venda voluntária ou forçada (hasta pública), não sendo aplicada nos casos de doação e afins¹⁵⁹.

Por fim, observa-se que a preferência dentro do direito real de laje teve reflexos, também, no âmbito do processual, tendo sido inserido no Art. 799 do Código de Processo Civil dois novos incisos, que tratam sobre a necessidade de intimação do lajeado nos casos de execução da laje, bem como do lajeário em situações de execução da construção-base. Senão vejamos:

Art. 799. Incumbe ainda ao exequente: [...] X - requerer a intimação do titular da construção-base, bem como, se for o caso, do titular de lajes anteriores, quando a penhora recair sobre o direito real de laje; XI - requerer a intimação do titular das lajes, quando a penhora recair sobre a construção-base.

Contudo, parte da doutrina argumenta que falhou o legislador ao não acrescentar os incisos também nos Arts. 804 e 889 do Código de Processo Civil, pois eles fazem parte, junto com o Art. 799, de um quadro de cuidados a serem adotados quando a penhora recair sobre bens que causarão reflexos de eventual relação jurídica mantida entre um terceiro e o executado.¹⁶⁰

Diante disso, Stolze e Salomão Viana aconselham atenção aos aplicadores do direito quando se depararem “com situações fáticas decorrentes da existência de relação jurídica de direito material entre o executado e terceiro, com algum tipo de reflexo, mesmo que indireto, sobre o bem penhorado”¹⁶¹, devendo recordar que “os elencos mencionados nos arts. 799 e 804 e 889, além de não serem exaustivos, comunicam-se entre si”¹⁶². Ou seja, as intimações de que tratam os Arts. 804 e 889 poderão ocorrer, também, em face do lajeado ou do lajeário, a depender do caso em concreto.

¹⁵⁸ MEDEIROS, Claudia Rosa de; SILVA, Laura Regina Echeverria. **O direito real de laje – Lei 13.465/2017**. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. Regularização fundiária - Lei 13.465/2017. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2018. P. 102.

¹⁵⁹ *Ibid.*

¹⁶⁰ STOLZE, Pablo; VIANA, Salomão. **Direito real de laje: finalmente, a lei!** Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 22, n. 5125, 13 jul. 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/59131>>. Acesso em: 11 mai. 2019. P. 30.

¹⁶¹ *Ibid.*

¹⁶² *Ibid.*

3.2.2 Direitos e Deveres Específicos

Além dos direitos e deveres aplicáveis igualmente ao lajeado e ao lajeário, a Lei nº 13.465 instituiu, também, uma série de normas a serem observadas especificamente pelo titular da laje e outras especificamente pelo proprietário da construção-base.

Inicialmente, no que tange ao titular da laje, a Lei atribuiu os deveres de (a) pagar encargos e tributos decorrentes de sua unidade autônoma e (b) não interferir no terreno sobre o qual está edificado o prédio. Em contrapartida, lhe foram concedidos os direitos de (a) usar, gozar, dispor e reivindicar a laje e, finalmente, (b) ceder a superfície para a instituição de lajes sucessivas.

A responsabilização do lajeário em face dos encargos e tributos advindos de seu imóvel está inserida no § 2º do Art. 1.510-A e decorre justamente da autonomia existente entre a laje e a construção-base. Em consonância com o que já foi analisado neste trabalho, a autonomia em questão está evidenciada pelo princípio da unicidade matricial, que reconhece a laje como uma unidade autônoma com matrícula própria e, portanto, passível de tributação à parte do imóvel-base.

Em suma, aplicam-se à laje os tributos derivados das relações de propriedade sobre bens imóveis, de forma que também surgirá o dever de arcar com impostos, taxas e encargos decorrentes da criação de cada laje sucessiva.

Dentre os encargos e tributos de responsabilidade do lajeário, estão, por exemplo, o pagamento referente ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e, quando da alienação da unidade autônoma, o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Quanto ao IPTU, importa esclarecer que caberá ao município encontrar um mecanismo de cobrança que não leve em consideração o valor já tributado em relação ao imóvel-base.¹⁶³

Dessa autonomia, infere-se, ainda, que não é possível exigir a regularidade tributária da construção-base quando da confecção do registro do direito real de laje. Da mesma forma, o Poder Público não poderá executar o lajeário por dívidas tributárias pertencentes ao imóvel-base.¹⁶⁴

¹⁶³ MARQUESI, Roberto Wagner. **Desvendando o direito de laje**. Disponível em: <<http://civilistica.com/desvendando-o-direito-de-laje/>>. Acesso em: 15 mai. 2019. P. 17.

¹⁶⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje: do puxadinho à digna moradia**. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 98.

Do Art. 1.510-A se extrai, ainda o dever do lajeário de não interferir no terreno sobre o qual está edificado o prédio, pois, conforme o § 4º do dispositivo, o titular da laje não possui qualquer relação de propriedade comum ou fração ideal do solo.

Esse dever, todavia, mostra-se flexível em relação à necessidade de acesso à via pública por parte do lajeário, conforme será visto na parte referente aos deveres específicos do titular da construção-base.

Em contrapartida às restrições supramencionadas, de acordo com o disposto no § 3º do Art. 1510-A, o lajeário possui direito de usar, gozar e dispor de sua unidade autônoma da forma que lhe for conveniente. Para tanto, deverá respeitar a legislação como um todo, especialmente no que se refere aos direitos do lajeado e, eventualmente, dos demais lajeários.

Em síntese, a faculdade de usar consiste em utilizar da coisa ao favor do proprietário, de modo a colocá-la a seu serviço a fim de tirar-lhe proveito. Gozar, por sua vez, envolve aproveitar os frutos produzidos pela coisa, permitindo a extração dos rendimentos dela derivados e sua posterior destinação ao seu proprietário. Por fim, dispor engloba o conceito de disposição material da coisa, ou seja, consiste na possibilidade de aliená-la, o que abarca sua transmissão a título gratuito ou oneroso, bem como sua dação em garantia.¹⁶⁵

A intenção do legislador ao conceder tais poderes ao lajeário foi a de promover o aproveitamento socioeconômico da unidade autônoma, possibilitando que o titular utilize o imóvel para, por exemplo, residir ou alugar, não havendo vedação nem mesmo para uso comercial.¹⁶⁶

Veja-se, ainda, que, apesar de não estar expressamente previsto, o lajeário, possui, também, o direito de reivindicar a coisa de quem injustamente a possua ou detenha. Trata-se do direito de sequela, cujo exercício é garantido pela ação reivindicatória. De fato, o § 3º do Art. 1510-A não mencionou tal direito, porém, seguindo o posicionamento de que o direito de laje pertence à classe dos direitos reais sobre coisa própria, não haveria outra conclusão plausível se não a de que o lajeário possui o direito de se valer de tutela petítória, assim como o proprietário.¹⁶⁷

¹⁶⁵ PELUSO, Cezar. **Código civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 13ª Ed. São Paulo: Manoele. 2019. P. 1158-1159.

¹⁶⁶ MARQUESI, Roberto Wagner. **Desvendando o direito de laje**. Disponível em: <<http://civilistica.com/desvendando-o-direito-de-laje/>>. Acesso em: 15 mai. 2019. P. 04.

¹⁶⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje**: do puxadinho à digna moradia. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 91.

Finalmente, o § 6º do Art. 1.510-A do Código Civil dispõe que o lajeário possui o direito de ceder sua laje para a criação de outra unidade autônoma, desde que o proprietário da construção-base o autorize para tal. Observa-se que essa prerrogativa concedida ao titular da laje “segue a mesma diretriz do art. 1.343 do Código, que, na comunhão edilícia, exige anuência do universo condominial quando se propuser a construção de uma nova unidade”¹⁶⁸.

Como consequência lógica, havendo mais de uma laje, a constituição nova unidade autônoma dependerá da concordância não apenas do lajeado, como também dos demais lajeários já existentes. Destaca-se que a cessão feita para constituição de novo direito real de laje sem o consentimento de todos os interessados terá validade apenas entre as partes contratantes, de forma que aqueles que não consentiram poderão simplesmente impedir a construção, restando ao cessionário buscar as perdas e danos em face da parte concedente.¹⁶⁹

Assim, com a anuência de todos os interessados (lajeado e lajeários), poderá ocorrer a constituição de lajes sucessivas, de modo que, na prática, a Lei 13.465 abriu a possibilidade de que sejam construídos prédios verticais, compostos vários andares, mas que não se enquadrarão na condição de condomínios edifícios. Diante disso, em consonância com o alerta levantado no tópico 2.2.3.4, o direito real de laje poderá ser utilizado como uma fuga às incorporações imobiliárias e ao complexo regime condominial – situação que deverá ser desestimulada pelo Poder Público.

Também, em relação à criação de lajes sucessivas, se faz necessário, ressaltar a essencialidade da observância das normas urbanísticas e de vizinhança locais, no intuito de zelar pela proteção do meio ambiente artificial da região¹⁷⁰. A exemplo disso, a cessão para lajes superiores deverá ocorrer somente em zona urbana onde a sobrelevação seja permitida pelas normas locais. Ainda, há de se considerar outros aspectos de vizinhança, como o paisagismo da área.¹⁷¹

No ponto, mostra-se relevante repisar que cuidados envolvendo a segurança da construção são igualmente essências, devendo ser observada a sobrecarga

¹⁶⁸ MARQUESI, Roberto Wagner. **Desvendando o direito de laje**. Disponível em: <<http://civilistica.com/desvendando-o-direito-de-laje/>>. Acesso em: 15 mai. 2019. P. 18.

¹⁶⁹ *Ibid.*

¹⁷⁰ PORTAL EDUCAÇÃO. **O meio ambiente artificial**. Disponível em <<https://www.portaleducacao.com.br/conteudo/artigos/direito/o-meio-ambiente-artificial/16383>>. Acesso em 18 jun. 2019.

¹⁷¹ MARQUESI, Roberto Wagner. **Desvendando o direito de laje**. Disponível em: <<http://civilistica.com/desvendando-o-direito-de-laje/>>. Acesso em: 15 mai. 2019. P. 18-19.

estrutural da construção-base, a fim de evitar tragédias como aquela ocorrida em abril de 2019, envolvendo o desabamento de dois prédios irregulares na favela da Muzema, na Zona Oeste do Rio de Janeiro¹⁷². Por esse motivo, conforme anteriormente estudado, a edificação de toda e qualquer laje deverá ser precedida de autorização municipal.¹⁷³

Por outro lado, no que diz respeito ao lajeado, o ordenamento jurídico prevê os deveres de (a) disponibilizar ao lajeário acesso à via pública e de (b) manter a integridade da construção-base. Por fim, conforme já citado, o lajeado possui o direito de se opor à constituição de lajes sucessivas.

De acordo com o que já foi amplamente analisado no tópico referente aos requisitos e formalidades para constituição do direito real de laje, apesar da supressão feita pela Lei nº 13.465 no que tange à necessidade de acesso independente, tal prerrogativa ainda se mostra faticamente necessária.

Apesar das discussões doutrinárias apresentadas no tópico 3.1.1, tem-se como requisito necessário para caracterização da laje a individualidade da unidade autônoma em relação à construção-base, bem como a eventuais lajes sucessivas. Caso contrário, sem a presença deste fator, a laje estaria caracterizada como mera extensão da propriedade já existente.

Assim sendo, é dever do lajeado permitir a passagem do lajeário para a via pública, seja cedendo seu espaço para passagem de um corredor ou escadaria que dê acesso àqueles que ocupam as unidades sobrepostas ou sotopostas à construção-base.

Em consonância com o que será analisado de forma mais profunda no tópico referente à extinção do direito real de laje, o Art. 1.510-E pressupõe o dever do lajeado de manter íntegra a construção-base, de forma a evitar que esta se deteriore e, conseqüentemente, cause a ruína do edifício. Este dever geral visa a proteção do lajeário a fim de impedir que o proprietário do imóvel-base ponha fim ao direito real de laje de forma unilateral.

¹⁷² **Ao menos duas pessoas morrem e sete são retiradas com vida em desabamento de prédios na Muzema, Zona Oeste.** Disponível em: <<https://oglobo.globo.com/rio/ao-menos-duas-pessoas-morrem-sete-sao-retiradas-com-vida-em-desabamento-de-predios-na-muzema-zona-oeste-23593412>> Acesso em: 01.06.2019.

¹⁷³ MARQUESI, Roberto Wagner. **Desvendando o direito de laje.** Disponível em: <<http://civilistica.com/desvendando-o-direito-de-laje/>>. Acesso em: 15 mai. 2019. P. 18-19.

Por fim, conforme supramencionado, no que tange aos direitos do lajeado, há o direito de se opor a lajes sucessivas, previsto no § 6º do Art. 1.510-A. Entende-se este conceito através de uma interpretação por exclusão do referido dispositivo legal, ou seja, se o artigo refere que é necessária autorização expressa para a construção de um sucessivo direito real de laje, constitui, por decorrência lógica, direito do lajeado vetar a construção de futuras lajes no edifício.

O requerimento a ser encaminhado para o proprietário da construção-base terá os mesmos moldes da cientificação referente ao exercício do direito de preferência, em outras palavras, deverá ser clara, objetiva e, principalmente, passível de ser comprovada posteriormente.¹⁷⁴

Não havendo resposta por parte dos interessados, Cristiano Chaves de Farias, Martha El Debs e Wagner Inácio Dias sustentam que seria possível buscar o suprimento judicial de outorga, visto que a ausência de manifestação fundamentada se mostra como um indício de abuso de direito por parte do lajeado.¹⁷⁵

Dessa forma, abordados os pontos referentes à manutenção do direito real de laje envolvendo o bom convívio entre as partes, principalmente no tocante às responsabilidades legais do lajeário para com o lajeado e vice-versa, bem como de ambos em relação à estrutura edilícia, passa-se à análise da extinção da laje.

3.3 Extinção do Direito Real de Laje

Apesar de sua tendência a perpetuar-se, o direito de laje pode ser extinto tal qual os demais direitos reais. Essa perda da titularidade do direito real de laje deriva, na maioria das vezes, da aquisição do direito por parte de outrem, ou seja, “o mesmo fenômeno jurídico gerador da investidura do adquirente no direito dominial importa na demissão do antigo *dominus*”.¹⁷⁶

Em decorrência desse efeito de mão dupla, algumas das formas de extinção que serão aqui abordadas já foram amplamente analisadas no tópico 3.1, referente à “Constituição do Direito Real de Laje”.

¹⁷⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje: do puxadinho à digna moradia**. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 100.

¹⁷⁵ *Ibid.*

¹⁷⁶ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições do direito civil**. Volume IV: Direitos Reais. 26. ed., rev. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2018. P. 327.

A Lei nº 13.465/2017, ao instituir o regramento pertinente ao novo direito real, apresentou apenas uma hipótese de extinção: a ruína da construção-base, prevista no Art. 1.510-E do Código Civil. No entanto, devido às semelhanças existentes entre o direito real de laje e o direito de propriedade, conforme já abordado no tópico 2.2, denominado “Caracterizações e Distinções Necessárias”, a laje poderá ser extinta, também, pelas formas elencadas no Art. 1.275 do Código Civil.

Essas formas extintivas podem ser classificadas como voluntárias, quando realizadas pelo próprio titular da laje – como a alienação, a renúncia e o abandono –, ou involuntárias, causadas por situações que fogem ao controle deste – como questões jurídicas (desapropriação) ou mesmo físicas (perecimento, ruína).

Ainda, relevante verificar que, em conjunto com a regra da extinção positivada no Art. 1.510-E, o legislador propôs duas exceções. A primeira refere-se à laje sotoposta, que será mantida mesmo em caso de destruição do imóvel-base. A segunda prevê a viabilidade da manutenção do direito real de laje sobreposta, caso a construção-base seja refeita dentro do prazo de cinco anos.¹⁷⁷

Não obstante, a Lei nº 13.465/2017 trouxe, ainda, a possibilidade de responsabilizar civilmente o culpado pela ruína da edificação-base – situação ainda pouco discutida entre os doutrinadores, mas que merece ser igualmente investigada, haja vista sua factibilidade para os usuários do novo direito real de laje.

Tem-se, assim, como imprescindível o estudo das formas extintivas do direito real de laje, bem como de seus efeitos e desdobramentos. Para tanto, será necessário abordar, em um primeiro momento, as formas de extinção originalmente criadas para o direito de propriedade – tais como o perecimento, o abandono, a renúncia, a desapropriação e a alienação –, para, então, ser analisada a ruína da construção-base e suas exceções.

¹⁷⁷ Constata-se, nesse segundo caso, um ponto de enorme confusão na doutrina, conforme veremos no tópico referente à extinção pela ruína da construção-base e suas exceções.

3.3.1 Alienação, Renúncia, Abandono, Perecimento e Desapropriação

O Art. 1.275 do Código Civil prevê como formas de extinção do direito de propriedade e, conseqüentemente, do direito real de laje¹⁷⁸: (a) a alienação; (b) a renúncia; (c) o abandono; (d) o perecimento; (e) e a desapropriação.¹⁷⁹

A alienação serve como um ótimo exemplo para elucidar como se configura uma forma simultânea de constituição e de extinção do direito real de laje, pois “consiste no ato pelo qual o lajeário (alienante) transfere seu direito a outrem (alienatário), seja onerosa ou gratuitamente”¹⁸⁰. Assim, a transferência do bem imóvel faz surgir o direito real de laje no momento de sua aquisição, bem como, de antemão, extingue o referido direito no momento da “entrega” deste bem ao novo adquirente.

Repisa-se que a alienação se trata de um modo voluntário de extinção do direito real, e, tal qual qualquer bem imóvel, há a necessidade de efetuar seu registro de transmissão no Cartório de Registro de Imóveis, pois apenas o título translativo não é o suficiente para perfectibilizar o procedimento.

A renúncia também constitui ato voluntário capaz de extinguir o direito real de laje, mas, no caso, como já expressa seu nome, o titular simplesmente opta por renunciar ao seu direito real. Tal qual na alienação, o procedimento depende de registro do ato renunciativo no Cartório de Registro de Imóveis, conforme previsão expressa do parágrafo único do artigo 1.275 do Código Civil. Esse requisito é, inclusive, a sua principal diferença em relação ao abandono.

O abandono diz respeito às situações nas quais o titular do direito real de laje abdica de seu direito voluntariamente, mas não manifesta tal vontade de forma expressa¹⁸¹ – ou seja, não leva à registro, como é o caso da renúncia.

A vontade de abandonar a coisa – no caso, a laje – fica evidenciado pelo desamparo de seu titular, que deixa de zelar pelo objeto de seu direito. Veja-se que “não basta mera desídia ou omissão do lajeário para que o abandono reste

¹⁷⁸ Em consonância com o que foi estudado até aqui, é sabido que os institutos jurídicos gerais utilizados para normatização do direito de propriedade aplicam-se, também, ao direito real de laje, não havendo nem mesmo discussões doutrinárias acerca desse ponto.

¹⁷⁹ Como se sabe, trata-se de rol meramente exemplificativo, sendo ainda possível a extinção desses direitos reais em outros casos, como, por exemplo, na dissolução da sociedade conjugal que estava instituída pelo regime da comunhão universal de bens – tal como o estudado no tópico 3.1.2, referente às modalidades de constituição do direito real de laje.

¹⁸⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje**: do puxadinho à digna moradia. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 232.

¹⁸¹ *Ibid.*

configurado. A intenção de se desfazer da coisa deve ser patente, manifesta em atos que evidenciem o total despropósito de conservar o bem em seu patrimônio”.¹⁸²

No ponto, conforme previsão do § 2º do artigo 1.276 do Código Civil, haverá presunção absoluta da intenção de abandono de imóvel urbano quando seu proprietário deixar de satisfazer os ônus fiscais.¹⁸³ Veja-se que a aplicabilidade de tal dispositivo ao titular do direito de laje é inegável, levando-se em conta a previsão do § 2º do artigo 1.510-A, que impõe o dever de pagamento de ônus fiscais ao lajeário.¹⁸⁴

Outrossim, a laje pode ser extinta, ainda, por meio da desapropriação pelo Poder Público¹⁸⁵, conforme previsão do Decreto-Lei nº 3.365 de 1941:

Art. 2º Mediante declaração de utilidade pública, todos os bens poderão ser desapropriados pela União, pelos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios.

§ 1º A desapropriação do espaço aéreo ou do subsolo só se tornará necessária, quando de sua utilização resultar prejuízo patrimonial do proprietário do solo.

A desapropriação será justificada apenas quando tiver como objetivo o atendimento de um interesse social ou de uma necessidade ou utilidade pública. Em outras palavras, essa forma involuntária de perda da titularidade do bem é a manifestação expressa da prevalência do interesse público em detrimento do interesse particular.¹⁸⁶

Para tanto, o Poder Público deverá proceder com a devida indenização ao titular da laje, tal qual o procedimento realizado em casos de perda da propriedade em decorrência da desapropriação.

Destaca-se que o que o Art. 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal determina que essa indenização deverá ser justa, com pagamento prévio e em dinheiro¹⁸⁷ – salvo casos de urgência, quando o Poder Público poderá “pleitear sua

¹⁸² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. Direitos Reais. V. 5. 14 ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 694.

¹⁸³ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje: do puxadinho à digna moradia**. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 233.

¹⁸⁴ *Ibid.*

¹⁸⁵ Esse ato do Poder Público poderá ocorrer por necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

¹⁸⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje: do puxadinho à digna moradia**. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 236.

¹⁸⁷ Há discussões doutrinárias e jurisprudenciais acerca da possibilidade de que o pagamento da indenização ocorra por meio de precatórias ao invés de dinheiro. Sobre o assunto, ler o website disponível <<https://www.boletimjuridico.com.br/doutrina/artigo/4750/indenizacao-desapropriacao-necessidade-ou-utilidade-publica>>. Acesso em: 15 jun. 2019.

imediate imissão provisória na posse, antes mesmo da citação do réu [...], desde que preste caução, conforme estabelece o art. 15 do Dec. Lei 3.365/41”.¹⁸⁸

Segundo o entendimento de Celso Antônio Bandeira de Mello, a indenização justa “é aquela que corresponde real e efetivamente ao valor do bem expropriado, ou seja, aquela [...] que se consubstancia em importância que habilita o proprietário a adquirir outro bem perfeitamente equivalente e o exime de qualquer detrimento”¹⁸⁹

Note-se que a indenização só será considerada justa quando o proprietário receber o preço da laje com a devida correção monetária, incluindo acréscimo de lucros cessantes, valor das benfeitorias necessárias e úteis e, ainda, juros moratórios, compensatórios e, sendo o caso, honorários advocatícios.¹⁹⁰

Não obstante, atenta-se ao fato de que a desapropriação pode ser apenas parcial, abrangendo direitos inerentes à propriedade e à laje, como o direito de uso ou gozo. Nesse caso, não haveria perda do direito de laje, mas apenas limitação, o que igualmente cria direito à indenização paga pelo Poder Público ao lajeário.¹⁹¹

Há, por fim, a hipótese extintiva pelo perecimento, que ocorre, a princípio, de maneira involuntária e se refere à perda do direito pela destruição de sua estrutura. Afinal, se “não há direito sem objeto, consequência é que o perecimento deste o esvazia, extinguindo a relação jurídica”.¹⁹²

Importante pontuar que, nos casos em que o perecimento é causado por terceiro ou, ainda, que a construção possui seguro, o titular do direito real de laje deverá receber indenização proporcional a suas perdas.¹⁹³

Arnaldo Rizzardo assim ensina:

Com o perecimento do imóvel, há necessariamente a perda da propriedade, pois se a coisa objeto da propriedade perece, não sobrevive o direito que autoriza a propriedade. É que não há direito sem objeto. O perecimento deste o esvazia. As hipóteses de perecimento não são comuns. Em geral, ocorrem por força da natureza. Assim acontece com o incêndio de um prédio, com a inundação de uma área de terras, e com a devastação causada por um

¹⁸⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje: do puxadinho à digna moradia**. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 238.

¹⁸⁹ MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de direito administrativo**. 20. Ed. São Paulo: Malheiros, 2006. P. 836.

¹⁹⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje: do puxadinho à digna moradia**. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 239.

¹⁹¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil. Direitos Reais**. V. 5. 14 ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 695.

¹⁹² PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições do direito civil**. Volume IV: Direitos Reais. 26. ed., rev. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2018. P. 196.

¹⁹³ PELUSO, Cezar. **Código civil comentado: doutrina e jurisprudência**. 13ª Ed. São Paulo: Manoele. 2019. P. 1577.

terremoto. Mas o perecimento não fica adstrito às coisas materiais. Abrange a perda, pela coisa, das qualidades essenciais, ou do valor econômico. É que o bem não realiza a finalidade para o qual foi destinado.¹⁹⁴

Assim, alguns exemplos de perecimento seriam “o caso do imóvel definitivamente inundado, da construção consumida por incêndio ou que rui em razão de alguma catástrofe”¹⁹⁵. Da mesma forma com que tais fatos naturais ou atos voluntários possuem o poder de extinguir o direito de propriedade, possuem o poder, também, de extinguir o direito de laje.

Veja-se, inclusive, que o perecimento como forma extintiva está diretamente ligado à hipótese de extinção da laje pela ruína da construção-base, prevista no Art. 1.510-E do Código Civil, que será analisado de forma mais detalhada a seguir.

3.3.2 Ruína da Construção-base e suas Exceções

A ruína da construção-base é a regra de extinção específica do direito real de laje, prevista no *caput* do Art. 1.510-E do Código Civil. A sua aplicação é, a princípio, simples e direta: caso a construção-base venha a ruir, o direito real de laje será extinto, haja vista a existência de um vínculo físico entre a laje e a construção-base¹⁹⁶.

Importante observar que, havendo a destruição do edifício, o direito real de laje será completamente extinto, restando apenas a propriedade do lajeado sobre o terreno. Dessa forma, ressalvado acordo anteriormente firmado, o lajeário não possuirá qualquer direito sobre valores referentes à eventual alienação do terreno, visto que, conforme anteriormente estudado, o direito de laje não abrange fração ideal do solo.¹⁹⁷

Para além da previsão de extinção presente no *caput* do Art. 1.510-E, constata-se a existência de duas grandes exceções nos incisos I e II do dispositivo: o direito real de laje não será extinto nos casos de perecimento do imóvel-base se (a) tratar-se de laje sotoposta ou (b) a construção-base não for reerguida no prazo de cinco anos.

¹⁹⁴ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 8º ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017. P. 406.

¹⁹⁵ PELUSO, Cezar. **Código civil comentado: doutrina e jurisprudência**. 13ª Ed. São Paulo: Manoele. 2019. P. 1237.

¹⁹⁶ Destaca-se que esse vínculo físico não descaracteriza a autonomia da laje em relação à construção-base.

¹⁹⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. Direitos Reais. V. 5. 14 ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 695.

De fato, a extinção da laje sobreposta é inevitável nos casos de ruína, já que a construção-base é literalmente o alicerce de sua estrutura, sendo fisicamente impossível que a laje exista sem a presença da edificação original. Por outro lado, nos casos em que a laje é sotoposta, essa dependência física não existe, podendo não haver prejuízo na laje em caso de destruição da construção-base, motivo pelo qual a ruína da base não extingue o direito real da laje, conforme previsão expressa do inciso I do Art. 1.510-E.

Outrossim, o direito real de laje não será extinto caso a construção-base não seja reerguida em até cinco anos após a sua ruína, conforme dispõe o inciso II do Art. 1.510-E. Assim, poder-se-ia afirmar que a extinção da laje por meio da destruição da construção-base ocorre de forma diferida no tempo, pois se sujeita à condição suspensiva, que consiste na não reconstrução do imóvel no prazo de cinco anos.¹⁹⁸

A confusão que o inciso gera tem relação direta com sua redação, que foi feita de forma extremamente intrincada. Em termos mais simples, caso o proprietário opte por reconstruir o imóvel em até cinco anos após seu perecimento, o direito de laje persistirá. Por outro lado, caso essa construção não seja feita – ou seja feita após o transcurso dos cinco anos –, o direito real de laje será considerado extinto, persistindo apenas o direito de propriedade do titular do imóvel-base.

A previsão legal visa vedar expressamente que o lajeado, por sua simples vontade, sem qualquer concordância ou acordo com o lajeário, leve sua construção à ruína para pôr fim ao direito real de laje.¹⁹⁹ No entanto, o dispositivo não apresentou a melhor redação, pois essa proteção alcançada ao titular da laje ficou subordinada ao comportamento positivo (reconstruir) do proprietário do imóvel-base, que poderá simplesmente aguardar o transcurso dos cinco anos para só então efetuar a reconstrução, extinguindo, assim, direito alheio por omissão própria.²⁰⁰

Na prática, isso possibilita que o proprietário da construção-base aguarde o decurso desses cinco anos para só então reconstruir o imóvel, a fim de se ver livre do direito de laje que antes se encontrava fisicamente vinculado à construção-base.

¹⁹⁸ PELUSO, Cezar. **Código civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 13ª Ed. São Paulo: Manoele. 2019. P. 1577.

¹⁹⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje**: do puxadinho à digna moradia. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 228.

²⁰⁰ PELUSO, Cezar. **Código civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 13ª Ed. São Paulo: Manoele. 2019. P. 1577.

Há quem entenda que o inciso em questão²⁰¹ foi redigido erroneamente, tendo sido esquecido um “não” no meio da frase²⁰². Nesse sentido, o dispositivo deveria ser lido como “se a construção-base for reconstruída no prazo de cinco anos”²⁰³, pois, dessa forma alternativa, haveria maior sentido na ideia de proteção ao lajeário – que passaria a ser, de fato, efetiva.

Nesse cenário, caso a intenção do lajeado fosse, na verdade, “se livrar” do lajeário, teria ainda que aguardar por cinco anos para reconstruir seu imóvel, o que acarretaria em uma situação não muito vantajosa, pois, durante esse longo período, o terreno geraria apenas despesas, envolvendo sua conservação e seus tributos. A leitura alternativa da exceção apontada no inciso II criaria, portanto, uma ferramenta capaz de desestimular essas práticas de má-fé.

Não obstante, caso prevaleça o entendimento de que a interpretação a ser dada para o inciso II do Art. 1.510-E é a exata letra da Lei, se estará criando uma situação jurídica extremamente complexa e inusitada. Isso porque, segundo o artigo supracitado, não tendo o imóvel sido reconstruído dentro do prazo de cinco anos, o direito de laje não se extinguirá, ou seja, teoricamente, o direito real de laje prevalecerá mesmo sem a presença da construção-base.

Ressalta-se que a situação supracitada decorre da consequência lógica de uma leitura literal do Art. 1.510-E, de modo que não há, efetivamente, qualquer menção na legislação sobre como tal quadro jurídico, de fato, se operaria. Diante disso, doutrinadores buscaram variadas soluções interpretativas para essa anomalia jurídica.

Roberto Wagner Marquesi sustenta que, no caso, “opera-se uma espécie de prescrição aquisitiva por desinteresse do dono da construção-base. Com isso o titular da laje adquire o direito de construir no terreno abandonado”.²⁰⁴

De forma um pouco diversa, Cristiano Chaves de Farias, Martha El Debs e Wagner Inácio Dias ponderam sobre a criação de uma espécie qualificada de

²⁰¹ Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo: [...] II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.

²⁰² FERRAZ, Patrícia André de Camargo. **Direito de laje: teoria e prática**. São Paulo: Editora Quartier Latin. 2018. P. 124.

²⁰³ TARTUCE, Flávio. **A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade**. Disponível em <<https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/7800/pdf>>. Acesso em 18 jun. 2019. P. 20.

²⁰⁴ MARQUESI, Roberto Wagner. **Desvendando o direito de laje**. Disponível em: <<http://civillistica.com/desvendando-o-direito-de-laje/>>. Acesso em: 15 mai. 2019. P. 22.

ocupação para imóveis, envolvendo a perda parcial da propriedade pelo lajeado em favor do lajeário, senão vejamos:

A inércia qualificada do lajeado impede que o lajeário possa exercer o seu direito [...]. Neste contexto, a partir do momento que se dá por transcorrido o prazo e complementado com a atuação do lajeário que iniciará a obra de edificação, tornando-se proprietário do trecho envolvido. Não se pode falar em simples abandono por parte do lajeado, uma vez que, além de poder existir outra atividade desenvolvida (como utilização do terreno para fim diverso), não bastará a inatividade daquele, sendo necessária a conduta positiva do lajeário para que se consolide a ocupação.²⁰⁵

No ponto, poder-se-ia questionar, ainda, a possibilidade de uma aplicação adaptada da teoria das construções em terrenos alheios, pois a situação jurídica do lajeário difere em muitos pontos da acessão inversa, prevista no parágrafo único do Art. 1.255 do Código Civil.²⁰⁶ Isso porque, no caso da laje, não haveria garantia da boa-fé do lajeário – mesmo porque este teria ciência de que o terreno pertence a outra pessoa –, ademais, a aquisição se daria de forma limitada – e não de todo o terreno, como é o caso da acessão inversa –, e, por fim, não haveria a necessidade de que a construção do lajeário excedesse, de forma considerável, o valor do terreno ocupado – requisito presente no parágrafo único do Art. 1.255.²⁰⁷

Da mesma forma, os autores descartam a possibilidade de aplicação da usucapião, visto que o prazo de cinco anos inclusive nos remete a esta, contudo, os mesmos autores mostraram-se precisos ao descartar essa possibilidade:

O Direito Civil não concebeu a teoria da usucapião para casos em que o proprietário mantenha a posse, mas sim para situações que desrespeitam a utilidade econômica do bem. Aplicar a usucapião ao caso presente poderia desnaturar perigosamente uma teoria milenar, gerando efetivo risco de que a nova visão se alastre para casos outros.²⁰⁸

Fato é que o inciso II do Art. 1.510-E cria uma situação jurídica *sui generis*, a qual necessitará ser elucidada pela doutrina e pela jurisprudência quanto ao seu funcionamento adequado, visto que o lajeário não poderia simplesmente ser considerado proprietário do terreno, sob pena de enriquecimento sem causa.

²⁰⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje**: do puxadinho à digna moradia. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 231.

²⁰⁶ *Ibid.*

²⁰⁷ *Ibid.*

²⁰⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje**: do puxadinho à digna moradia. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 229.

Assim, a fim de evitar essa insegurança jurídica, parte da doutrina suscitou, ainda, a possibilidade de realização de um acordo que estabeleça que os lajeários deixarão de exercer o direito de reconstrução caso o proprietário do imóvel-base lhes ofereça participação nos valores da venda do terreno.²⁰⁹

Constata-se, portanto, que não existe um consenso em relação à forma de aplicação da exceção do inciso II do Art. 1.510-E, bem como não há qualquer hipótese conclusiva acerca da aplicabilidade da situação *sui generis* que a leitura literal do artigo causaria. Será necessário, portanto, aguardar um posicionamento jurisprudencial para elucidar este que é um dos pontos mais nebulosos do direito real de laje.

3.3.2.1 *Reparação Civil Contra o Culpado pela Ruína*

Por fim, o parágrafo único do Art. 1.510-E ao prevê que a manutenção, ou não, do direito real de laje face à ruína da construção-base não afasta eventual direito à reparação civil. Tal previsão decorre do fato de que a ruína da construção-base pode ser causada não somente por força maior ou causas naturais, mas também por dolo ou culpa do lajeário, do lajeado ou de terceiros. Assim, presentes os pressupostos gerais da responsabilização civil, caberá a possibilidade de responsabilização do culpado pela ruína do edifício.

Observa-se que o conteúdo do parágrafo único do Art. 1.510-E em muito se assemelha ao Art. 937 do mesmo Código, que dispõe que “o dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta”.

A responsabilização civil, como se sabe, refere-se ao dever de reparação que possui o responsável por causar dano a outrem. Em outras palavras, “quem pratica um ato, ou incorre numa omissão de que resulte dano, deve suportar as consequências do seu procedimento. Trata-se de uma regra elementar de equilíbrio social, na qual se resume, em verdade, o problema da responsabilidade”.²¹⁰

Conforme ensinam Caio Mário da Silva Pereira e Gustavo Tepedino:

²⁰⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**. Direitos Reais. V. 5. 14 ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018. P. 695.

²¹⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade Civil**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. P. 47.

A responsabilidade civil consiste na efetivação da reparabilidade abstrata do dano em relação a um sujeito passivo da relação jurídica que se forma. Reparação e sujeito passivo compõem o binômio da responsabilidade civil, que então se enuncia como o princípio que subordina a reparação à sua incidência na pessoa do causador do dano.²¹¹

Assim, caso o proprietário da construção-base tenha concorrido para o dano que suscitou a ruína do prédio, responderá pelas perdas e danos causados ao titular da laje, com exceção das hipóteses de caso fortuito e força maior, como, por exemplo, as situações de deslizamento de terras²¹², muito comuns nas favelas localizadas em morros.²¹³

Não obstante, a previsão do parágrafo único do Art. 1.510-E abarca tanto os casos nos quais a ruína é provocada de forma culposa, quanto de forma dolosa – a exemplo da situação ilustrada no tópico anterior, quando o lajeado causa a destruição do edifício propositalmente, apenas para se desvincular do lajeário.

Veja-se que as hipóteses de ruína são ocasionadas, como regra geral, pelos descuidos, propositais ou não, com a manutenção da estrutura do edifício – o que infringe, inclusive, o dever de conservação positivado no *caput* do Art. 1510-C do Código Civil, conforme visto no tópico sobre direitos e deveres do lajeário e do lajeado.

Há, portanto, a intenção de proteger ambas as partes da relação jurídica, abrindo espaço para uma sanção (pagamento de indenização), caso a regra de Art. 1510-C do Código Civil não seja observada por qualquer uma delas. Destaca-se, ainda, a correlação desta norma com aquela positivada pelo Art. 937 do mesmo Código, que determina que “o dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta”.

Importa observar, ainda, que a responsabilização civil poderá resultar tanto em uma condenação por dano material, quanto por dano moral. Nesse sentido, o dano material ou patrimonial ocorre quando os bens ou relações jurídicas que compõem o patrimônio econômico da vítima são atingidos e depreciados, seja no presente ou no

²¹¹ PEREIRA, Caio Mário da Silva. TEPEDINO, Gustavo. **Responsabilidade Civil**. 12. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2018. P. 14.

²¹² MARQUESI, Roberto Wagner. **Desvendando o direito de laje**. Disponível em: <<http://civilistica.com/desvendando-o-direito-de-laje/>>. Acesso em: 15 mai. 2019. P. 22.

²¹³ **Desabamento soterra dezenas de casas em Niterói**. Disponível em <<https://oglobo.globo.com/rio/desabamento-soterra-dezenas-de-casas-em-niteroi-3027907>>. Acesso em: 02 jun. 2019.

futuro²¹⁴. Por sua vez, o dano moral está vinculado a uma violação ao direito de dignidade pessoal da vítima, que abarca sua intimidade, honra e imagem, elementos estes presentes em sua vida privada.²¹⁵

Outrossim, a redação do parágrafo único do Art. 1.510-E abre a possibilidade para que, independentemente da efetiva extinção do direito de laje, o direito de receber indenização pela ruína persista, pois refere que as exceções à extinção, dispostas nos incisos I e II, não afastam “o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína”.²¹⁶ Nesse sentido é, também, o entendimento de Roberto Wagner Marquesi, que afirma que “haverá dever de indenizar mesmo que o titular de laje se conserve com o direito a ela”.²¹⁷

A questão da responsabilização civil pela ruína das construções certamente será um tema muito debatido e muito frequente nos Tribunais, haja vista a precariedade da estrutura de muitas lajes que já se encontram edificadas mesmo antes da regulamentação do novo direito real.

Um exemplo recente, que ilustra esse cenário, é o já mencionado caso do desabamento de dois prédios irregulares ocorrido na zona oeste do Rio de Janeiro – que demonstram muito bem a hipótese de um prédio criado por meio de lajes sucessivas. Após o acidente supracitado, o coordenador da comissão de análise e prevenção de acidentes do município declarou, em entrevista à Globo, que as construções, além de irregulares, foram feitas por pessoas leigas, e, portanto, todos os prédios ali construídos estariam com risco de desabamento. O coordenador afirma, ainda, que contabilizou ao menos 60 edificações nessas condições irregulares.²¹⁸

²¹⁴ CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de responsabilidade civil**. 13ª ed. São Paulo: Atlas, 2019. P. 103.

²¹⁵ *Ibid.*

²¹⁶ Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo: [...] Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.

²¹⁷ MARQUESI, Roberto Wagner. **Desvendando o direito de laje**. Disponível em: <<http://civilistica.com/desvendando-o-direito-de-laje/>>. Acesso em: 15 mai. 2019. P. 22.

²¹⁸ **Dois prédios desabam na zona oeste do Rio de Janeiro**. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2019/04/dois-predios-desabam-na-zona-oeste-do-rio-de-janeiro.shtml>> Acesso em: 18.05.2019> Acesso em: 02 jun. 2019.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Consoante à exposição realizada neste trabalho, conclui-se que o Brasil possui um sério problema habitacional, evidenciado na ausência de políticas públicas voltadas para transformações sociais, demonstrando o que pode ser considerada como uma apatia institucional em relação ao problema social da falta de moradia digna.²¹⁹

Diante desse cenário, o direito real de laje foi criado com a promessa de se tornar, nas palavras dos próprios idealizadores da MP nº 759, “um mecanismo eficiente para a regularização fundiária de favelas”. No entanto, a previsão desse novo instituto suscitou inúmeras dúvidas – e receios – por parte da população e dos próprios aplicadores do Direito, haja vista a criação de um direito *sui generis*, com inúmeras lacunas legislativas.

Assim, buscando uma maior compreensão acerca desse novo direito real, optou-se por dividir o trabalho em duas partes, a primeira voltada a aspectos evolutivos e conceituais do direito real de laje e a segunda voltada a aspectos técnicos, pertinente à aplicação prática do novo instituto.

Em termos conceituais, constatou-se que direito de laje constitui, em suma, direito de regularizar a unidade autônoma, edificada acima ou abaixo do imóvel-base, atribuindo-lhe matrícula própria, de forma a dar amparo jurídico ao seu titular para que possa usar, gozar e dispor do imóvel à parte da construção-base. Averiguou-se, inclusive, que algumas variações conceituais apresentadas pela doutrina possuem como base, na verdade, seu entendimento quanto à natureza jurídica do novo instituto.

Diante do debate doutrinário entre aqueles que consideram o direito de laje como direito real sobre coisa alheia e aqueles que consideram como direito real sobre coisa própria, optou-se por este último entendimento. Isso porque, após análise dos argumentos que favorecem cada tese, restou evidenciado que o fato de a unidade autônoma contar com matrícula própria e o seu titular contar com os direitos de usar, gozar e dispor não parece deixar dúvidas quanto ao alinhamento do novo instituto ao lado da propriedade, no rol de direitos reais sobre coisa própria.

²¹⁹ FERRAZ, Patrícia André de Camargo. **Direito de laje: teoria e prática**. São Paulo: Editora Quartier Latin. 2018. P. 30.

À luz da discussão supracitada, surgiram, também, comparações envolvendo o direito real de laje e os demais direitos reais, especialmente o direito de superfície e o direito de propriedade condominial edilícia.

No que tange à superfície, apontou-se que, apesar das comparações, os institutos apresentam diferenças fundamentais, de modo que a sua equiparação não se mostra adequada. Tem-se o direito real de laje como perpétuo, dependente da existência da construção-base para sua constituição e com propósito eminentemente social, de garantia da moradia digna por meio da regularização fundiária. Em contrapartida, tem-se a superfície como transitória, independente de qualquer edificação prévia e com propósito primordialmente econômico.

Da mesma forma, a comparação em relação ao condomínio edilício, apesar de justificável, não poderá ser elevada a um grau de equiparação ao novo instituto. Isso porque, o direito de laje é, por si só, muito mais simples do que a complexa legislação atinente aos condomínios edilícios, que envolve a aplicação de normas relativas à instituição e a administração condominial – tais como assembleias, pagamento de contribuição condominial, eleições de síndicos e afins.

No entanto, das comparações com o condomínio edilício, constatou-se uma situação que poderá vir a ser um dos maiores problemas referente à aplicação do direito real de laje: a sua utilização como fuga ao rígido regramento pertinente à incorporação imobiliária e ao próprio condomínio edilício – que, conforme visto, possui burocracia e custos muito mais amplos.

Diante disso, o assédio do capital especulativo imobiliário dentro das favelas preocupa, pois, em que pese ter sido criado para beneficiar a população mais pobre, o direito de laje está aberto para utilização por qualquer pessoa, física ou jurídica. Nesses termos, o instituto poderá ser desviado de sua motivação social de regularização fundiária para, então, atender a interesses econômicos, voltados à especulação imobiliária.

Veja-se que não se nega, aqui, a possibilidade de que o direito de laje seja bem utilizado e, de fato, traga maior dignidade aos moradores das favelas. Contudo, de acordo com o estudo realizado, o regramento atinente ao novo direito real abriu brechas para que seu objetivo seja desvirtuado.

A preocupação com uma aplicação distorcida do direito real de laje se faz presente, também, quando da análise de suas questões técnicas de aplicação.

Em primeiro lugar, não restou evidenciada qualquer urgência que remetesse à necessidade de que o novo instituto fosse criado por meio de uma Medida Provisória, sem qualquer participação de movimentos sociais, de setores responsáveis por políticas urbanas e, sobretudo, da população moradora das favelas – em tese, os maiores interessados e beneficiados pelo assunto.

Na sequência, constataram-se inúmeras alterações entre as redações da Medida Provisória nº 759 em relação à posterior Lei nº 13.465. Essas mudanças, dentro do contexto que já se encontrava estabelecido pela MP, possibilitaram a aplicação do instituto de forma mais prática, com maior segurança técnica quanto a sua constituição, manutenção e extinção. Por outro lado, a Lei nº 13.465, ao entrar em vigor, abriu mais brechas para a desvirtuação do direito de laje, de modo que há, com razão, certa desconfiança em relação a alguns regramentos – e desregramentos – apresentados pela nova legislação.

Em termos de constituição, apontou-se que o cumprimento dos requisitos e das formalidades instituídas em Lei poderá se apresentar como um grande obstáculo à população de baixa renda residente nas favelas. Isso decorre, principalmente, do fato de que não é comum que a construção-base, dentro da realidade das periferias, esteja regularizada, pois, geralmente, nem mesmo o terreno possui tal regularização. Essa situação, por si só, já impede a abertura de uma matrícula própria da unidade autônoma – requisito essencial à constituição do direito real de laje.

Além disso, a necessidade de autorização do Poder Público para a efetiva construção da unidade autônoma envolve custos com documentação e com profissionais da área de arquitetura e engenharia, o que também se afasta da realidade da população de baixa renda residente dos assentamentos informais.

Outro ponto que merece destaque referente à constituição do novo direito real diz respeito às suas formas de aquisição. Conforme visto, as formas clássicas, envolvendo negócio jurídico, *inter vivos* ou *causa mortis*, desapropriação pelo Poder Público e usucapião, funcionam de forma semelhante aos casos do direito de propriedade. No entanto, para além dessas modalidades, parte da doutrina levantou a possibilidade de constituição do direito real de laje pela declaração unilateral de vontade.

Essa última hipótese, que possibilita que o titular da construção-base possa regularizar o direito real de laje por sua simples vontade, permanecendo como titular de ambos os imóveis, é mais um exemplo da abertura para a exploração econômica

do novo instituto – o que, pela falta de limitação na Lei, poderá ser mais uma ferramenta para a fuga à incorporação imobiliária.

No que diz respeito aos direitos e deveres do lajeário e do lajeado, constatou-se que andou bem o legislador ao regulamentá-los, pois, para a manutenção do direito real de laje, é imprescindível que o titular da unidade autônoma e o proprietário da construção-base possuam uma boa relação. Os direitos e as incumbências de cada um devem estar bem estabelecidos, de forma a garantir harmonia e responsabilidade entre as partes.

Por fim, quanto à extinção do direito real de laje, à despeito das formas tradicionais – que são também aplicáveis à propriedade –, constatou-se a necessidade de atenção à hipótese de extinção pela ruína da construção-base, bem como suas exceções.

Isso porque, as lacunas interpretativas verificadas na aplicação prática das exceções à extinção do novo direito real em casos de ruína do imóvel-base precisarão ser preenchidas o mais breve possível, a fim de evitar situações jurídicas inusitadas, sem qualquer amparo legal.

De fato, em um primeiro momento, visualiza-se a positivação do direito de laje com otimismo: o Direito finalmente se voltando em favor da camada da sociedade mais vulnerável economicamente. Contudo, após um estudo mais aprofundado sobre o tema, concluiu-se que a constituição, a manutenção e a extinção da laje são, agora, permeadas de situações que precisarão ser esclarecidas pelos juristas e, em alguns casos, contornadas pela população de baixa renda para que o seu interesse à moradia se efetive.

Questiona-se até mesmo se sua finalidade é, de fato, garantir o direito de moradia nas favelas ou apenas facilitar especulações imobiliárias em cima de um instituto muito menos burocrático que aqueles referentes aos condomínios, à incorporação imobiliária e afins.

Não há dúvidas de que inúmeras mudanças e ajustes ainda serão feitos no decorrer dos anos a fim de regulamentar o direito real de laje da melhor forma possível e esclarecer todas essas situações jurídicas que permanecem em aberto até então. Diante disso, a atenção da doutrina – e também da população – deverá estar voltada para como essas melhorias serão feitas e a quem elas beneficiarão, de forma a coibir eventuais tentativas de desvirtuar o instituto.

Conclui-se, portanto, que, apesar de não possuir a melhor redação legislativa, o novo direito real é uma realidade em nosso ordenamento jurídico e o seu sucesso dependerá de como o Poder Público permitirá o seu uso.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície. **Revista Síntese – Direito Imobiliário**. Ano VII. Nº 40. Jul. - Ago. 2017.

ANTUNES, Marcello Rennó de Siqueira. GAZZI, Fábio Pinheiro. Considerações sobre o direito real de laje da MP 759. **Revista de Direito Imobiliário**. São Paulo: RT. Vol. 82/2017. p. 188. Jan. – Jun/2017.

ARRUDA, Sande Nascimento de. **Direito real de laje**: um instrumento de inclusão urbana e de reconhecimento ao direito humano a moradia. Disponível em: <http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=19628&revista_caderno=7>. Acesso em 18 jun. 2019.

BACHMANN, Laura. Medida Provisória pretende regularizar títulos em favelas e fazendas. **Rio On Watch**. Rio de Janeiro, publicado em 20 mar. 2017. Disponível em <<http://rioonwatch.org.br/?p=24790>> Acesso em 17 mai. 2019.

BEDESCHI, Luciana; ROMEIRO, Paulo. MP da regularização fundiária: um assalto ao território em diversas frentes. **Nexo**. São Paulo, publicado em 08 fev. 2017. Disponível em <<https://www.nexojournal.com.br/ensaio/2017/MP-da-regulariza%C3%A7%C3%A3o-fundi%C3%A1ria-um-assalto-ao-territ%C3%B3rio-em-diversas-frentes>>. Acesso em 10 mai. 2019.

BRASIL. **Código Civil**. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/l10406.htm> Acesso em: 03 jun. 2019.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em: 03 jun. 2019.

BRASIL. **Estatuto da Cidade**. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/leis_2001/L10257.htm> Acesso em: 03 jun. 2019.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm> Acesso em: 12 mai. 2019.

BRASIL. **Medida Provisória nº 759, 22 de dezembro de 2016**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm> Acesso em: 12 mai. 2019

BRASIL. **Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016 - exposição de motivos**. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2016/medidaprovisoria-759-22->

dezembro-2016-784124-exposicaodemotivos-151740-pe.html>. Acesso em 13 abr. 2019.

BRAZIL slum dwellers shun home ownership, fearing gentrification. **Voa News**. Washington, D.C, publicado em 03 fev. 2017. Disponível em <<https://www.voanews.com/americas/brazil-slum-dwellers-shun-home-ownership-fearing-gentrification>>. Acesso em 15 jun. 2019.

CAMARGO, Marco Antônio de Oliveira. Direito de Laje. Explicando para quem quer entender. **Revista Síntese - Direito Imobiliário**. Ano VII. Nº 40. Jul. - Ago. 2017.

CAMBLER, Everaldo Augusto; CLÁPIS, Alexandre Laizo. ALVIM NETO, José Manuel de Arruda (Coords.). **Lei de registros públicos: comentada**. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

CÂMARA DO DEPUTADOS. **Medida Provisória**. Disponível em <<https://www2.camara.leg.br/comunicacao/assessoria-de-imprensa/medida-provisoria>>. Acesso em 13 abr. 2019.

CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures de. Aspectos urbanísticos, civis e registrais do direito real de laje. **Revista Brasileira de Políticas Públicas**. V. 7. Nº 2. Agosto/2017.

CAVALIERI FILHO, Sergio. **Programa de responsabilidade civil**. 13ª ed. São Paulo: Atlas, 2019.

CNJ. **VI Jornada de Direito Civil**. 11 e 12 de março de 2013. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/cjf/CEJ-Coedi/jornadas-cej/enunciados-vi-jornada/view>> Acesso em: 12 mai. 2019

CORRÊA, Cláudia Franco. **O “Direito De Laje”. Conflitos com o Estado e na verticalização de moradias**. Disponível em <http://www.abant.org.br/conteudo/ANAIS/CD_Virtual_26_RBA/grupos_de_trabalho/trabalhos/GT%2031/claudia%20franco%20correa.pdf>. Acesso em 25 mai. 2019.

DINIZ, Maria Helena. **Código civil anotado**. 18. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

FÁBIO, André Cabette. Medida Provisória autoriza a venda de lajes. **Nexo Jornal**. São Paulo, publicado em 06 jan. 2017. Disponível em <<https://www.nexojornal.com.br/expresso/2017/01/06/Medida-Provis%C3%B3ria-autoriza-a-venda-de-lajes.-Por-que-isso-democratiza-o-direito-%C3%A0-propriedade>>. Acesso em 15.06.2019.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil. Direitos Reais**. V. 5. 14 ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. **Direito de laje: do puxadinho à digna moradia**. 2ª ed. rev. atual e ampli. Salvador: JusPodivm, 2018.

FENIZOLA, Luisa. Aprovação da MP da regularização fundiária: avanço ou retrocesso?. **Rio On Watch**. Rio de Janeiro, publicado em 05 jul. 2017. Disponível em <<http://riononwatch.org.br/?p=26083>>. Acesso em 14 mai. 2019.

FENIZOLA, Luisa. Conexão Maputo-Rio de Janeiro parte 2: Os desafios comuns da regularização e da gentrificação. ?. **Rio On Watch**. Rio de Janeiro, publicado em 04 jul. 2017. Disponível em <<https://riononwatch.org.br/?p=26478>>. Acesso em 15 jun. 2019.

FENIZOLA, Luisa; TORRES, Juliana. Um mesmo mecanismo não pode regularizar um prédio na barra e na favela. **Rio On Watch**. Rio de Janeiro, publicado em 16 jul. 2017. Disponível em <<http://riononwatch.org.br/?p=26689>>. Acesso em 09 mai. 2019.

FERNANDES, Edésio. A nova ordem jurídico-urbanística no brasil. **Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico**. Porto Alegre, v. 1, n. 2. out./nov. 2005.

FERRAZ, Patrícia André de Camargo. **Direito de laje: teoria e prática**. São Paulo: Editora Quartier Latin. 2018.

FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017**. *Civilistica.com*. Rio de Janeiro, a. 6, n. 2, 2017. Disponível em: <<http://civilistica.com/ensaio-sobre-o-direito-real-de-laje/>>. Acesso em: 14 jun. 2019.

GARCIA, Diego; MAIA, Dhiego. Dois prédios desabam na zona oeste do Rio de Janeiro. **Folha de S. Paulo**. São Paulo, publicado em 12 abri. 2019. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2019/04/dois-predios-desabam-na-zona-oeste-do-rio-de-janeiro.shtml>> Acesso em: 02 jun. 2019.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21ª ed. rev. e atual. por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade Civil**. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

GOULART, Gustavo; RODRIGUES, Renan. Ao menos duas pessoas morrem e sete são retiradas com vida em desabamento de prédios na Muzema, Zona Oeste. **O Globo**. Rio de Janeiro, publicado em 12 abri. 2019. Disponível em: <<https://oglobo.globo.com/rio/ao-menos-duas-pessoas-morrem-sete-sao-retiradas-com-vida-em-desabamento-de-predios-na-muzema-zona-oeste-23593412>>. Acesso em: 01.06.2019.

IBGE. **Aglomerados subnormais**. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/92/cd_2010_aglomerados_subnormais.pdf>. Acesso em: 30 mai. 2019

IBGE. **Censo demográfico de 2010**. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/552/cd_2010_agns_if.pdf>. Acesso em: 18 abr. 2019.

KÜMPEL, Vitor; BORGARELLI, Bruno de Ávila. **Algumas reflexões sobre o direito real de laje – parte I.** Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/Registralhas/98,MI265141,61044-Algumas+reflexoes+sobre+o+Direito+Real+de+Laje+Parte+I>>. Acesso em: 13 mai. 2019.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. Direito de laje: características e estrutura. **Revista de Direito Imobiliário: RDI**, São Paulo, v. 40, n. 83, p. 477-494, jul./dez. 2017.

LÔBO, Paulo. **Direito Civil – Coisas**. V. 4. ed. 4. São Paulo: Saraiva Educação. 2019.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Direito de laje e superfície**. Disponível <<http://iregistradores.org.br/direito-de-laje-e-superficie/>>. Acesso em: 10 jun. 2019.

MARQUES, Vinícius Pinheiro; REIS, Valéria Miranda. **Indenização em desapropriação por necessidade ou utilidade pública disponível**. Disponível em: <<https://www.boletimjuridico.com.br/doutrina/artigo/4750/indenizacao-desapropriacao-necessidade-ou-utilidade-publica>> Acesso em: 02 jun. 2019.

MARQUESI, Roberto Wagner. **Desvendando o direito de laje**. Disponível em: <<http://civilistica.com/desvendando-o-direito-de-laje/>>. Acesso em: 15 mai. 2019.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de. **Curso de direito administrativo**. 20. Ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

MEDEIROS, Claudia Rosa de; SILVA, Laura Regina Echeverria. **O direito real de laje – Lei 13.465/2017**. In: PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida. Regularização fundiária - Lei 13.465/2017. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2018.

MENDES, Taís; *et. al.* Desabamento soterra dezenas de casas em Niterói. **O Globo**. Rio de Janeiro, publicado em 08 abri. 2010. Disponível em <<https://oglobo.globo.com/rio/desabamento-soterra-dezenas-de-casas-em-niteroi-3027907>>. Acesso em: 02 jun. 2019.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil. Direito das coisas**. V. 3. ed. 37. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2003.

MOURA, Jocsã Araujo. **Cartilha: regularização fundiária urbana – aspectos práticos da lei 13.465/2017**. Disponível em <https://www.sinoreg-es.org.br/_Documentos/Upload_Conteudo/arquivos/CARTILHA_REGULARIZACAO_FUNDIARIA_URBANA_2017.pdf>. Acesso em 01 jun. 2019.

NORONHA, Isabela. Gasto com tributos e papéis na compra de imóvel chega a 8% do total. **UOL**. São Paulo, publicado em 10 jun. 2013. Disponível em: <<https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2013/06/10/gasto-com-tributos-e-papeis-na-compra-de-imovel-chega-a-8-do-total.htm>> Acesso em: 01.06.2019.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da lei 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica**. Brasília: Núcleo de Estudos e

Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto para Discussão nº 238). Disponível em: <www.senado.leg.br/estudos>. Acesso em 02 jun. 2019.

PELUSO, Cezar. **Código civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 13ª Ed. São Paulo: Manoele. 2019.

PEREIRA, Agnaldo Rodrigues. **O direito de superfície, o “direito de laje” e o reflexo no direito urbanístico**. Disponível em: <<https://estudogeral.uc.pt/bitstream/10316/28587/1/O%20DIREITO%20DE%20SUPERFICIE.pdf>>. Acesso em: 14 mai. 2019.

PEREIRA, Marcelo Alves. Você sabe o que é direito de laje? **Revista Síntese - Direito Imobiliário**. Ano VII. Nº 40. Jul. - Ago. 2017.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições do direito civil**. Volume IV: Direitos Reais. 26. ed., rev. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. TEPEDINO, Gustavo. **Responsabilidade Civil**. 12. ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2018.

PORTAL EDUCAÇÃO. **O meio ambiente artificial**. Disponível em <<https://www.portaleducacao.com.br/conteudo/artigos/direito/o-meio-ambiente-artificial/16383>>. Acesso em 18 jun. 2019.

RIZZARDO, Arnaldo. O direito real de laje. **Revista dos Tribunais**. São Paulo. v. 106, n. 986, p. 263–275, dez. 2017.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 8º ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

ROBERTSON, David. Lições das favelas cariocas para a política habitacional parte 3: desconfiança, gentrificação e titulação. **Rio On Watch**. Rio de Janeiro, publicado em 22 jan. 2017. Disponível em <<https://rioonwatch.org.br/?p=24071>>. Acesso em 15 jun. 2018.

RODRIGUES JÚNIOR, Otávio Luiz. Um ano longo demais e seus impactos no Direito Civil Contemporâneo. **Revista Consultor Jurídico**. Recife, 26 dez. 2016. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2016-dez-26/retrospectiva-2016-ano-longo-impactos-direito-civil-contemporaneo>> Acesso em: 13 mai. 2019.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. 10 ed. São Paulo: Contexto, 2003.

SCAVONE Jr., Luiz Antonio. **Direito imobiliário**: teoria e prática. 13ª. ed. – rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

STOLZE, Pablo; VIANA, Salomão. **Direito real de laje**: finalmente, a lei! *Revista Jus Navigandi*, Teresina, ano 22, n. 5125, 13 jul. 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/59131>>. Acesso em: 11 mai. 2019.

TARTUCE, Flávio. **A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017):** análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. Disponível em <<https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/7800/pdf>>. Acesso em 18 jun. 2019.