



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ
FACULDADE DE DIREITO
GRADUAÇÃO EM DIREITO**

GABRIEL MOTA FROTA

**NORMALIZAÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE: CRIAÇÃO DE UM DIREITO
AUTÔNOMO E REPERCUSSÕES JURÍDICAS**

**FORTEALEZA
2022**

GABRIEL MOTA FROTA

**NORMALIZAÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE: CRIAÇÃO DE UM DIREITO
AUTÔNOMO E REPERCUSSÕES JURÍDICAS**

Monografia apresentada ao curso de Direito da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. William Paiva Marques Júnior.

**FORTALEZA
2022**

GABRIEL MOTA FROTA

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
Universidade Federal do Ceará
Sistema de Bibliotecas

Gerada automaticamente pelo módulo Catalog, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

F961n Frota, Gabriel Mota.

Normatização do direito real de laje: criação de um direito autônomo e
repercussões jurídicas / Gabriel Mota Frota. – 2022.

45 f.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Universidade Federal do Ceará, Faculdade de Direito, Curso de Direito, Fortaleza, 2022.

Orientação: Prof. Dr. Wiliiam Paiva Marques Júnior.

1. Direito de Laje . 2. Direitos Reais. 3. Direito de Superfície. 4. Regularização Urbana. 5. Direito Fundamental da Moradia. I. Título.

NORMALIZAÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE: CRIAÇÃO DE UM DIREITO AUTÔNOMO E REPERCUSSÕES JURÍDICAS

Monografia apresentada ao curso de Direito da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. William Paiva Marques Júnior.

Aprovada em: 08 / 12 / 2022.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. William Paiva Marques Júnior
(Orientador)
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Ma. Brenda Karla Evangelista Gomes
Universidade Federal do Ceará (UFC)

Ma. Milena Alencar Gondim
Universidade Federal do Ceará (UFC)

AGRADECIMENTO

Aos meus pais, Eliete e Lindon, por serem os meus pilares e maiores suportes e pela presença constante em todos os momentos da minha vida. Sempre tive apoio, conselho e participação dos dois quando necessário. Obrigado por terem me dado o melhor exemplo possível de família, amor e fraternidade que levarei para toda a minha vida, sempre os tenho como inspiração em todos os âmbitos do meu desenvolvimento pessoal. Sou muito grato por todos os momentos que passamos juntos e que me ajudaram a construir, obrigado por tudo, vocês são as pessoas mais importantes na minha vida

Às minhas avós, que sempre me animam com demonstração de amor e de afeto e provam que mesmo com toda a fragilidade ainda é possível cuidar, ajudar e apoiar as pessoas que amamos.

Aos meus tios, Rômulo e Luciano, pela presença, conselhos, ajuda e participação nos momentos importantes. Aos meus primos, Rafael, Luna e Miguel, por me lembrarem a importância do convívio com as crianças e a leveza que um momento com eles pode proporcionar.

Ao meu orientador, professor William Marques, por ter me ajudado nessa jornada, com bastante zelo e paciência como sempre tem feito com as produções científicas do meio acadêmico.

À Lívia, minha amiga de infância por ter me ajudado e incentivado nessa caminhada e nos momentos mais difíceis.

A todos meus amigos, por me ajudarem a desopilar, me incentivarem, me proporcionarem momentos de alegria e sempre me apoiarem quando necessário.

“Se a liberdade significa alguma coisa,
será, sobretudo, o direito de dizer às outras
pessoas o que elas não querem ouvir.”
GEORGE ORWELL, escritor e jornalista
inglês (1903-1950)

RESUMO

Com o objetivo de uma efetiva compreensão do direito de laje, foi feita uma análise de sua formação para evidenciar os motivos de seu surgimento, e um estudo no tocante às características e à natureza desse instituto, levantando-se questionamentos quanto a sua autonomia e independência, de modo que fosse colocado ao lado dos direitos reais existentes, notadamente o de superfície, para uma adequada avaliação de suas similaridades e diferenças.

A partir de considerado sua natureza, como direito real sobre coisa própria ou sobre coisa alheia, parte-se para uma análise crítica da sua regulamentação, apontando as críticas da MP 759/2016, e os acertos da lei 13.465/2017, que trouxe modificação e inovações necessárias para a adequada a aplicação do novo instituto.

O procedimento de pesquisa adotado foi o bibliográfico, de forma que foram feitas investigações com base no estudo da legislação vigente e nas normas anteriores, as quais motivaram a regulamentação do direito real de laje, assim como, de livros e de artigos científicos sobre o tema em destaque. A abordagem foi qualitativa, com foco nas circunstâncias, desejos e objetivos que fundamentaram a criação da lei 13.465/2017 para o esclarecimento das características e peculiaridades do direito autônomo em debate, o que permitiu levantar a necessidade da laje para a regularização urbana e um eficiente acesso ao direito fundamental da moradia para a população, principalmente de baixa renda, e a análise dos impactos que a normatização trouxe tanto no aspecto social como jurídico.

Palavras-chave: Direito de Laje. Direitos Reais. Direito de Superfície. Regularização Urbana. Direito Fundamental da Moradia.

ABSTRACT

Aiming of an effective understanding of the “laje” law, an analysis of its formation was carried out to highlight the reasons for its emergence, and a study regarding the characteristics and nature of this institute, raising questions regarding its autonomy and independence , so that it could be placed alongside the existing real rights, notably surface rights, for an adequate assessment of their similarities and differences.

From considering its nature, as a real right over one's own thing or over another's thing, it starts with a critical analysis of its regulation, pointing out the criticisms of MP 759/2016, and the successes of law 13.465/2017, which brought modification and innovations necessary for the adequate application of the new institute.

The research procedure adopted was the bibliographic one, so that investigations were made based on the study of current legislation and previous norms, which motivated the regulation of the real right of slab, as well as books and scientific articles on the subject. highlighted. The approach was qualitative, focusing on the circumstances, desires and objectives that moved the creation of law 13.465/2017 to clarify the characteristics and peculiarities of the autonomous right under debate, which allowed to raise the need for the slab for urban regularization and an efficient access to the fundamental right of housing for the population, especially the low-income population, and the analysis of the impacts that the standardization brought in both the social and legal aspects.

Keywords: Right of “Laje”. Real rights. Surface Right. Urban Regularization. Fundamental Right of Housing.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	9
2. ORIGEM E DESENVOLVIMENTO HISTÓRICO.....	10
2.1. Direito de Laje Conceituação e Particularidades.....	11
2.2 Natureza Jurídica do Direito Real de Laje	13
2.3. Possibilidade de Lajes Sucessivas.....	16
2.4. Diferença entre a Laje e a Superfície	18
2.5. Aquisição e Instituição da Laje	22
2.6. Extinção do Direito de Laje	24
3. NORMATIZAÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE	28
3.1. Inovações da Lei n° 13.456/2017	30
4. REPERCUSSÕES JURÍDICAS DO DIREITO REAL DE LAJE.....	33
4.1. Possibilidade de Usucapião	33
4.2. Registro Imobiliário da Laje	35
4.3. Tutelas Processuais.....	37
4.4. Responsabilidade Tributária	38
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	40
REFERÊNCIAS.....	42

1. INTRODUÇÃO

Investigam-se os aspectos gerais do direito de laje, recentemente regulamentado pela lei nº 13.465/2017.

Primeiramente foi analisado as necessidades de modificações urbanas na sociedade brasileira e como elas implicaram na necessidade de surgimento de um direito informal que ensejou a obrigação legislativa de atuação, portanto foi feito um levantamento histórico pertinente, avaliando o que motivou o surgimento desse direito e os impactos que tais fatos causaram à malha urbana brasileira.

No segundo capítulo, a partir de uma análise legal e doutrinária, foi feita uma abordagem conceitual do direito de laje, de forma que fosse discutido em que categoria ele se enquadrava e se era somente um desdobramento do direito já existente de superfície, ou se era uma nova categoria de direito real, também, no mesmo contexto, foi analisado se tinha características de domínio e se expressava como um direito sobre coisa própria ou uma mera ingerência, limitação e fruição de um direito alheio.

No terceiro capítulo, partindo principalmente da norma, comparou-se a Medida Provisória 759/2016 com a lei 13.465/2017, entendendo como se deu sua regulamentação e que mudanças foram trazidas para adequação desse direito aos anseios sociais, jurídicos, econômicos e as correções em virtude das atecnias presentes na MP.

E, no último capítulo, a partir de uma análise doutrinária e legal, foi explicitado os principais impactos jurídicos que a nova regulamentação trouxe, tirando esse direito da informalidade e trazendo repercussões em diversos âmbitos, garantindo direitos, principalmente dando eficácia ao direito de moradia, exposto na Constituição Federal de 1988 como um direito fundamental, todavia trazendo responsabilidades ao titular compatíveis com a natureza do novo instituto criado.

2. ORIGEM E DESENVOLVIMENTO HISTÓRICO

A realidade fática brasileira que contribui para o surgimento do direito de laje não é algo recente, teve seu surgimento, principalmente com o desenvolvimento industrial, o qual desempenhou papel importante na mudança econômica brasileira. A Revolução Industrial de 1930 promovida por Getúlio Vargas gerou um enfraquecimento das oligarquias agrárias, especialmente o setor agrícola cafeeiro, o que resultou o êxodo rural intenso do período, em virtude da diminuição de demanda de trabalho no campo e aumento da necessidade populacional nos centros urbanos. Esse fenômeno contribui com o crescimento demográfico não uniforme e excessivamente desordenado nos centros urbanos, os quais não estavam minimamente preparados para receber parcela tão grande da população em busca de disponibilizar sua mão de obra para o então crescente desenvolvimento industrial.

O instituto jurídico de laje, recentemente regulamentado, não tem nada de novo, está bastante relacionado com o conceito jurídico de “puxadinho”, muito presente no âmbito das favelas brasileiras, com o objetivo de possibilitar a moradia de pessoas que foram direcionadas aos centros urbanos pela nova demanda do desenvolvimento industrial. Todavia, a excessiva demanda de mão de obra não foi suprida pela Revolução Industrial de forma que os trabalhadores se anexaram a parcela miserável já previamente existente nos centros urbanos.

O aludido movimento migratório acompanhado da insuficiência de ofertas necessárias para abranger a população acabou por resultar em um ambiente social e econômico progressivamente mais segregacionista que alocou os trabalhadores urbanos em unidades habitacionais sem acesso a políticas públicas e a regras de convivência informais.

Segundo Bezerra (2018, p. 130):

Nas unidades habitacionais irregulares, a comunidade cria regras de convivência, sendo tais regras erigidas espontaneamente, resultado das necessidades das pessoas que nela convivem. Assim surgiu o direito de laje, principalmente nas favelas.

A Laje foi justamente gerada nesse âmbito da desorganização acima citada, na qual era muito comum o surgimento de habitações irregulares, muito frequentemente denominadas de favelas.

Válido ressaltar o surgimento da palavra “favela” que é notadamente presente no contexto brasileiro. A obra “Os Sertões” de Euclides da Cunha, desempenhou muito bem o papel de apresentar o surgimento dessa palavra. Adveio do contexto presente na Guerra de Canudos, na qual fora prometido aos combatentes moradia, todavia, ao retornarem, não receberem nenhuma assistência governamental e acabaram por ter que desenvolver moradias informais e sem estrutura em um morro, no qual era bastante comum a presença de arbustos denominados de “faveleira”, de onde surgiu o nome favela, designado para nomear, principalmente, os conjuntos habitacionais precários do país.

Percebe-se que a laje está fortemente vinculada às favelas visto que essas são cruciais para a moradia da parcela miserável, que, muitas vezes, recorre ainda à construção de unidades autônomas sobrepostas em favelas, todavia, afirmar que a laje se encontra somente nesse contexto precário de habitação é uma visão limitada de análise do instituto, já que tal sobrelevação pode estar presente em diversos contextos urbanos, não exclusivo das favelas.

Logo resta-se evidente o ambiente de formação fáticas das lajes que surgiram da necessidade de verticalização habitacional, principalmente das favelas, para acesso da população a algum tipo de moradia, mesmo que informal, em vista da necessidade de saída do campo para a cidade, seja em virtude de situações de cunho econômico ou social.

2.1. Direito de Laje Conceituação e Particularidades

O Direito Real de Laje foi o reconhecimento jurídico de um instituto já amplamente presente na realidade fática brasileira, que era mais remetido ao direito obrigacional, mas paulatinamente começou a ser reconhecido como a titularidade de um direito real, principalmente em virtude de ser um instrumento de regularização fundiária e também para que atingisse um dos seus objetivos funcionais cruciais, a função social da propriedade ora antes disfuncional, e o acesso ao direito de moradia

para a população, o que resultou na sua autonomia jurídica frente a outros institutos do direito já existentes e aparentemente conflitantes.

A laje nada mais é o do que o resultado do direito de sobrelevar acima de uma construção base já edificada, formando duas unidades distintas e dotadas de matrícula própria. Carolina Meneghini Carvalho Matos (**Matos**, 2017, pág. 125):

[...] Dentre os direitos reais enumerados no art. 1225 do Código Civil, foi inserido o direito de laje, que corresponde ao direito de construção no espaço aéreo ou subsolo de um terreno por parte de terceiro, como no caso de construção de novos pavimentos em um imóvel. A construção original permanece na propriedade do dono do terreno, e as novas construções, com acessos autônomos, são de propriedade do terceiro (BRASIL, 2002, art. 1510-A).

Conforme, conceitua a autora, o direito de laje é a formação de construções verticais, inferiores ou superiores, com a existência de uma estrutura base já edificada necessária para a formação desse novo direito. Minoritariamente assinala-se que o direito de laje seria uma nova forma de propriedade com seus desdobramentos específicos da sua natureza diferenciada, de forma que até sugerem a terminologia de “Direito de Propriedade de Laje”, nesse sentido Farias, Debs e Dias expõem (*Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia*. 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2018. p. 28):

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

Todavia, não parece ser a terminologia adequada em virtude sua autonomia e características próprias.

Ademais, é válido ressaltar a impropriade técnica na aplicação do nome do instituto em virtude do conceito técnico do termo “laje”, visto que “laje” é a estrutura, normalmente de concreto ou aço e realizam a interface entre pavimento e edificação, dando suporte a contrapisos ou ao teto. Logo, o direito aqui discutido está relacionado a construção sob a laje ou abaixo da laje, o que tornaria mais coerente chamá-lo de direito sobre a laje, mas o que não se parece tão viável em virtude da rotineira rotulação pelo termo de “direito de laje”, que já se sedimentou até mesmo na sua

positivação jurídica. Ademais, também comumente chamado de sobrelevação que parece ser um termo mais técnico e adequado, ou até mesmo sotoposição no caso de construção inferior ao edifício base.

Arquesi pontua que (Desvendando o direito de laje. Revista eletrônica de direito civil. p. 3) “na verdade, o que o legislador rotula “laje” é a edificação que acima ou abaixo dela se faz. Não se deveria, portanto, chamar à nova figura “direito de laje”, mas de direito “sobre a laje” ou direito “sob a laje”.

Evidente, então que o direito de laje ou “direito de construir sob a laje” é o poder de sobrelevação ou sotoposição, mas não o simples uso da laje, mas deve estar intrinsecamente relacionado com o poder de construir sob a laje, logo a necessidade de edificação sobre a construção base, e sempre de forma vertical, de modo que construções horizontais não seriam abarcadas pelo direito ora mencionado, o próprio art. 1510-A determina a verticalidade do instituto ”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”.

Conclui-se então, que o conceito de Direito de Laje veio com a necessidade do reconhecimento de moradias que não se adequavam perfeitamente nos conceitos já existentes e que precisavam ser compatibilizados com os pressupostos fáticos da sociedade para a sua adequada regulamentação e para o cumprimento da sua função social no precário sistema urbano brasileiro.

2.2 Natureza Jurídica do Direito Real de Laje

Inicialmente é relevante salientar que o direito e suas fontes não têm moldes predefinidos e conceitos imutáveis somente por já estarem preestabelecidos, haja vista que o direito deve se adequar os pressupostos fáticos sociais de forma que não vire letra morta e possa atender aos anseios e resolução dos conflitos sociais, atingindo sua finalidade.

O Direito Urbanístico, justamente por ser um ramo da ciência jurídica, não se diferencia muito do que foi exposto anteriormente, logo é fruto de diversas mudanças sociais, notadamente marcado pelas mudanças do desenvolvimento urbano acentuado das últimas décadas. Fato este que exige uma natureza pluralista que

ultrapasse muitas vezes a rigidez normativa já posta, a fim de funcionalizar o direito e permitir que atinja os seus objetivos sociais pretendidos.

É evidente que a atividade urbanística do Estado está diretamente relacionada às progressivas mudanças legislativas no decurso no desenvolvimento das cidades, visto que essa atividade está intrinsecamente relacionada à proteção de direitos que o Estado assumiu para si a responsabilidade de tutelá-los. Logo não pode se limitar as regulações já existentes, pois deve oferecer prestações positivas em virtude do seu compromisso já estabelecido, evitando assim os efeitos deletérios do desenvolvimento sem planejamento e sem regulamentação necessária.

Foi dessa necessidade apresentada que adveio o direito de laje, não regulamentado, mas imposto na realidade fática em virtude da necessidade de uma regulamentação que se adequasse aos anseios de uma atividade mais incisiva do Estado perante as mudanças sociais existentes.

É evidente que o direito de laje está presente nos direitos reais. Tal âmbito é considerado um ramo do Direito Civil que regulamenta as relações jurídicas entre pessoas e coisas determinadas.

Conforme Luciano de Camargo Penteado (PENTEADO, Luciano de Camargo. *Direito das coisas...*, 2008, p. 40):

O Direito das Coisas é, assim, para sumarizar, uma parte ou um ramo do Direito que disciplina (isto é, que confere uma normatização, uma estruturação deontológica), um particular dado fenomênico: o contato da pessoa humana com as coisas, principalmente aquelas de caráter material. Sabe-se, entretanto, que este contato interessa ao direito na medida em que desencadeia e projeta consequências para além do mero contato sujeito/objeto em sua singularidade. Há relevância jurídica do processo apropriatório de alguém em relação a alguma coisa na medida em que há ou pode haver repercussões dessa prática na posição ou situação jurídica de outros indivíduos que sejam estritamente derivadas deste processo.

Coisa é gênero e bem é espécie. Coisa é tudo que existe que pode ser objeto de relações jurídicas com exclusão do homem, logo devem ser corpóreas e devem ser tangíveis pelo homem para que possam ser objeto do direito para a formação de relações jurídicas. Já bens, estão no grupo das coisas, mas é necessário que tenham valor econômico e possam ser apropriadas. Segue o ensinamento de Clóvis Beviláqua, citado por Carlos Roberto Gonçalves (Carlos R. G., op. Cit., p. 15):

A palavra coisa, ainda que, sob certas relações, corresponda, na técnica jurídica, ao termo bem, todavia dele se distingue. Há bens jurídicos, que não são coisas: a liberdade, a honra, a vida, por exemplo. E, embora o vocábulo coisa seja, no domínio do direito, tomado em sentido mais ou menos amplo,

podemos afirmar que designa, mais particularmente, os bens que são, ou podem ser, objeto de direitos reais. Neste sentido dizemos direito das coisas.

O direito real de laje é logicamente atribuído ao Direito das Coisas, em virtude da imposição legislativa. Os direitos reais estão taxativamente discriminados no ordenamento jurídico brasileiro no artigo 1.225, XIII do Código Civil de 2002. Logo, não restam dúvida quanto a sua inserção nessa categoria do direito civil em virtude do claro mandamental legal de sua classificação, todavia as divergências classificatórias não se encerram nesse ponto, já que muito se questiona se seria um direito de propriedade, e se é sobre coisa própria ou coisa alheia.

Majoritariamente se entende que é o direito de laje é um desdobramento do direito de propriedade visto que ostenta caráter autônomo e perene, de forma que não cabe ao titular da propriedade-base extinguir esse direito, pois não tem ele esse poder, já que cabe ao titular da laje determinar as finalidades as quais quer usar seu direito, o que evidencia a autonomia desse direito que quando cedido pelo proprietário da base, a ele não cabe mais embaraçar ou intervir no que vai ser feito na sobrelevação. Todavia, em direção divergente, há entendimento que separa o direito de laje e o direito de propriedade, em virtude da sua desvinculação ao terreno-base. Argumenta-se que a transferência da laje não é propriamente uma transferência de propriedade, visto que isso abrangeia o solo mais a área comum, mas no caso da transferência de laje o direito é exercido somente sobre a que está acima da construção base, ou ao subsolo se for o caso de uma laje inferior.

Assim afirma GAGLIANO (GAGLIANO, 2022, p.1067):

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.

O referido pensamento postula que tal direito é autônomo e amplo e comprehende quase todos os direitos inherentes à propriedade, todavia pelo fato de não poder reivindicar o imóvel e, como já dito anteriormente, não ter direito sobre fração ideal do terreno, o enquadraria em direito sobre coisa alheia, mas afirma a necessidade de sua característica autônoma de forma que deve estar isolada das outras construções, especificamente da construção-base.

Entretanto, esse entendimento não parece ser o mais adequada ao instituto recém regulamente, já que afirmar que o imóvel deve estar obrigatoriamente ligado a solo é limitar o instituto perante as evoluções sociais existentes que possibilitaram que nem toda propriedade esteja direta e fisicamente presa à ‘terra/solo’.

Ademais, é relevante ressaltar que o exercício de poder do proprietário da laje é muito semelhante aos poderes de propriedade, visto que não há limitações de poder e não há vínculo jurídico entre o proprietário do direito de laje e o do imóvel-base, só existindo entre eles direitos e obrigações recíprocas.

O próprio texto legal afirma a natureza de propriedade desse instituto ao determinar que sejam aplicadas as regras do condomínio edilício. Ora, evidente que a semelhança e a determinação da aplicação das regras do condomínio deixam mais que evidente a natureza de propriedade sobre coisa própria do direito de laje. O que também leva a enquadrarem o direito de laje no condomínio edilício, tanto em virtude da similaridade física e legal, todavia as diferenças legais impedem essa dedução de modo que muitas das regras de organização e administração não tem qualquer aplicação na laje.

O que é mais viável seria enquadrar o direito de laje como um condomínio *sui generis* que apresenta as características necessárias para se conceituar como uma propriedade sobre coisa própria, assim como tem semelhanças com o condomínio edilício, logo é um direito real de propriedade sobre coisa própria.

2.3. Possibilidade de Lajes Sucessivas

A laje sucessiva, nada mais é que o instrumento que permite a criação de diversas unidades autônomas de forma descendente ou ascendente ao imóvel-base, de forma que não existe limitação legal no Código Civil de 2002 referente às quantidades possíveis de sobrelevação ou sotoposição.

Na sobrelevação ou sotoposição sucessiva o titular da laje cede a superfície superior a sua laje para a criação de uma unidade autônoma de forma que ao construir a nova unidade individualizada, o proprietário desta pode também ceder o direito de construção sob a sua unidade, logo pode-se aferir que para a existência de lajes sucessivas deve-se haver permissão da laje inferior assim como a existência de pelo menos duas lajes.

A possibilidade de sobrelevações sucessivas se encontra prescrita no art. 1.510-A, § 6º, do Código Civil, segue transcrição:

§ 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.

Evidente a possibilidade das sucessivas sobrelevações conforme o Código Civil, todavia relevante salientar a divergência momentânea que houve em virtude da MP nº 759, de 22 de dezembro de 2016, que restringiu o instituto a possibilidade de criação de lajes sucessivas. Tal MP foi alvo de severas críticas, visto que subvertia a finalidade do próprio instituto, que foi criado para aumentar o acesso a moradia e permitir regularizações de lares informais. Restringir as lajes sucessivas seria dificultar a regularização e o acesso a moradia de pessoas que já possuíam sobrelevações ou que ansiavam por elas como única forma de seu acesso à moradia, logo tal MP não observou a realidade brasileira e foi de encontro a direitos fundamentais estabelecidos no ordenamento jurídico, o que a fez ser alvo de duras críticas perante sua constitucionalidade. Gagliano perfez duras críticas à MP (GAGLIANO, 2022, p.1074).:

Além disso, dada a autonomia registral que lhe foi conferida, o § 5º da MP admitiu ainda a alienação da laje: “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. Um ponto, aqui, nos despertou atenção. Temos certa dúvida quanto ao alcance e constitucionalidade deste dispositivo, na perspectiva do princípio da função social, no que tange à vedação de extensões ou lajes sucessivas. Uma vez que o legislador cuidou de conceder dignidade legal ao direito sobre a laje, desde que as limitações administrativas e o Plano Diretor sejam respeitados, sobrelevações sucessivas, regularmente edificadas, mereceriam, talvez, o amparo da norma. Fica o convite à reflexão.

O que evidencia o acerto do legislador de positivar essa permissão frente às dificuldades de regularização e de acesso à moradia de boa parte das comunidades brasileiras.

Todavia, ressalta-se a necessidade de ressalvas para o não comprometimento da segurança do edifício novo criado, para isso o código civil estabeleceu limitações ao titular das lajes referentes obras que poderiam prejudicar o edifício como um todo, positivação essa necessária para a possibilidade e segurança de criação de lajes sucessivas e o respeito à moradia e sossego tanto do titular do imóvel-base como dos

lajetários, de forma que esse instituto de fato seja uma solução para o acesso a moradia, mas não a causa de novos problemas. O artigo ora comentado, 1.510-B, assim determina: “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. (BRASIL, 2002)”.

Talvez, seja nesse âmbito que o direito de laje traga mais semelhanças em relação ao condomínio edilício, visto que as regras de respeito mútuo do condomínio se aplicam ao direito de laje no que concerne as despesas necessárias à conservação e fruição das partes, o CC assim determina:

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.

Logo, assim como foram estabelecidos direitos aos lajetários de cederem também a construção sob suas lajes, por causa da necessidade de ampliação do acesso à moradia e também maior facilidade de regularização e adequação legal à situação fática brasileira, foram juntamente impostas obrigações a serem seguidas para que a construção ora formada permitisse a cooperação e moradia digna de todos, visto que se houvesse embargos e desrespeitos ao edifício formado, o instituto perderia a sua função primordial que é a de acesso à moradia regular, especificamente aos hipossuficientes.

2.4. Diferença entre a Laje e a Superfície

A semelhança entre esses institutos deu causa a opiniões divergentes ao que seria o direito de laje, sendo este uma extensão do direito de superfície ou um direito independente. O código civil foi bastante categórico ao enunciar quais seriam os direitos reais, taxativamente determinando cada espécie. O art. 1.225 do CC assim afirma: “Art. 1.225. São direitos reais: II - a superfície; XIII - a laje”.

Ora a teoria tradicional predominou foi a realista/clássica, a qual determinava a taxatividade (*numerus clausus*), ou seja, um rol fechado de direitos reais. Segundo,

então, esse entendimento se o código elencou de forma taxativa quais seriam todos os direitos reais, não caberia se dizer que um está dentro do outro ou é uma extensão do outro, mas que são direitos independentes entre si, mesmo que haja similitudes contundentes.

Todavia, com a contratualização do Direito Civil e necessidade de uma maior abertura de alguns conceitos para sua adequação social e até para aumentar a eficácia e a longevidade da norma. Essa corrente, entretanto, mesmo que divergente veio para afirmar que essa seria uma cláusula aberta, logo poderia haver mais direitos reais não postulados no artigo acima citado, defendendo que poderia haver tipificação em outras normas, logo, essa seria uma cláusula aberta (*numerus apertus*) que aceitaria outros direitos reais desde que legalmente tipificados. Assim afirma Tartuce (TARTUCE, Direito das Coisas 2014, p.24):

Feitas tais considerações, é viável afirmar que leis extravagantes podem criar novos direitos reais, sem a sua descrição expressa no dispositivo civil. O que propõem os civilistas da atual geração, portanto, é uma quebra do princípio da taxatividade, desde que se trabalhe dentro dos limites da lei, que pode até criar novos direitos reais, além daqueles previstos no art. 1.225 da atual codificação. Em suma, não haveria taxatividade estrita dentro do rol mencionado, devendo ser observada apenas a tipicidade em lei. O desafio futuro diz respeito à possibilidade de criação de novos direitos reais também pela autonomia privada, quebrando-se também a tipicidade. Assim, a exemplo do que ocorre com os contratos, pela forte influência da autonomia privada, é possível concluir pela possibilidade de criação de novos Direitos Reais, diante da constatação de que a lei não consegue e não pode acompanhar o imaginativo do ser humano. Ora, se o art. 425 do CC/2002 possibilita a criação de contratos atípicos, dando concretude ao sistema privado, deve-se também pensar na possibilidade de criação de direitos reais atípicos, operacionalizando e funcionalizando os institutos de Direito das Coisas. Como se sabe, e isto chegou a ser apontado por Norberto Bobbio, a estrutura rígida do sistema foi substituída pela funcionalização dos institutos.

Restou-se evidente então que já existe uma imposição legislativa que determina a unicidade de cada um desses institutos e que tanto nas duas correntes que determinam a tipicidade dos direitos reais, seria inconcebível do ponto de vista lógico-jurídico dizer que esses dois direitos se confundem.

Ademais, há divergência deixa de ser só lógica-jurídica quando se analisa os regimes jurídicos dos institutos e as constituições fáticas e requisitos formadores dos dois direitos reais.

A existência da laje requer uma construção-base, ou, no caso de lajes sucessivas, a existência de uma laje preexistente, já a superfície é uma cessão de construção ou plantaçāo, logo pode ser feita sob um terreno sem nenhum tipo de

construção, logo a laje cria um direito que tem matrícula própria e é independente do original, visto que não cabe mais ao proprietário da construção-base ou da laje inferior interferir ou embaraçar a laje ora criada, o que é uma das marcas do direito de laje, sua independência e matrícula própria. Já o direito de superfície, por ser justamente um direito real sobre coisa alheia, detém mais limitações quanto o seu uso pelo titular, um deles é a transitoriedade, algo que não se encontra na laje, que em primeira análise é perpétua, ressalvada o caso de destruição da construção base.

Ademais, o direito de superfície está voltado para construção e plantio no terreno e não formação de um novo imóvel individualizado. Portanto, esse direito real está relacionado à construção em um terreno, muito comumente não edificado, Tartuce assim, afirma (TARTUCE, Direito das Coisas 2019, p.607): “A superfície é o instituto real pelo qual o proprietário concede a outrem, por tempo determinado ou indeterminado, gratuita ou onerosamente, o direito de construir ou plantar em seu terreno”.

Em decorrência da dependência de um instrumento e da independência de outro, há divergência na constituição, a superfície por ser direito sobre coisa alheia se regulariza pelo registro público, já a laje requer a abertura de uma matrícula própria por causa da própria natureza do direito, o qual é autônomo e não está vinculado à construção-base. Mais uma vez, os requerimentos legais diferenciam e individualizam esses dois direitos reais, o registro público tem como objetivo modificações em um imóvel já existente, já a abertura de uma matrícula deduz o surgimento de um novo imóvel independente de qualquer outro.

Ademais, as diferenças não se esgotam nesses pontos, como dito anteriormente, a laje tende à perpetuidade, já a superfície não, a própria característica desse direito é a transitoriedade, ou seja, somente excepcionalmente que ele não tem um prazo resolutivo, o que diferencia esses institutos quanto sua extinção.

Concorda-se com a possibilidade de usucapião desses dois institutos. É correto afirmar que essa possibilidade está muito relacionada à autonomia de um e a dependência do outro. Ora, o direito de laje é direito real sobre coisa própria e resulta em um direito de propriedade, logo plenamente possível a usucapião. Todavia, o direito de superfície é um direito sobre coisa alheia, logo impossibilitaria a constituição de uma posse somente sobre a construção, esta que é requisito da usucapião. Não é viável afirmar que há posse somente sobre a construção cedida para o uso do direito de superfície, visto que o terreno também seria abrangido na posse estabelecida. Se

a pessoa está no terreno, o qual contém a construção e plantação, na qualidade de possuidor com *animus domini*, não razoável deduzir que esta quer o usucapião somente sobre a construção, mas englobar seu requerimento para todo o terreno. José Guilherme, indo de encontro à possibilidade de usucapião superficiário aduz que (O direito real de superfície / Jose Guilherme Braga Teixeira. Imprenta: São Paulo, Revista dos Tribunais, 1993):

A aquisição do direito de superfície pela usucapião extraordinária apresenta dois aspectos que praticamente a obstam: o primeiro decorre do efeito aquisitivo da acessão, por força do qual a construção ou plantação feitas no solo ao dono deste passam a pertencer (o que somente o direito de superfície concedido pelo dono do solo poderia impedir), em termos; o segundo se prende ao evento de que o usucapiente adquiriria, no mesmo prazo, a propriedade do imóvel. No que, porém, respeita à usucapião ordinária, existe realmente possibilidade de aquisição da superfície, em razão de sua concessão feita anteriormente a non domino. Nesta hipótese, o concessionário adquire o direito de superfície contra o senhor do solo, desde que haja conservado a posse na qualidade de superficiário pelo tempo necessário, demonstrando ser portador de boa-fé.

Maria Helena Diniz compartilha da mesma opinião sobre a possibilidade de posse somente sobre o direito sobre coisa alheia ao afirmar que (DINIZ, Direito das Coisas, 2014, p. 510):

Todavia, há quem ache que a usucapião possa gerar o direito de superfície, preenchidos os requisitos legais, mas como é mero direito real de fruição de coisa alheia, quem alegar posse ad usucaptionem irá, em regra, pleitear a aquisição da propriedade e não da superfície, mas também poderá, sabendo da existência de superficiário sem posse atual, pretender ser possuidor do direito de superfície, sem que tenha *animus domini* relativamente à propriedade do solo, exercendo posse sobre um prédio ou plantação, não como proprietário, porém como superficiário. E, além disso, como negar a usucapião ordinária, p. ex., para uma pessoa que exerce posse sobre uma construção, com *animus* de superficiário, se aquele bem de raiz lhe foi concedido em separado do solo por escritura pública eivada de algum vício.

Logo, resta-se evidente que mesmo que se conheça a possibilidade fática de usucapião no contexto do direito superficiário, não que se falar somente na posse da construção feita, mas sobre todo o terreno, portanto incidiria sobre o terreno todo e não se configuraria como usucapião do direito de superfície.

Urge também salientar que, talvez, a diferença primordial entre os institutos seja a finalidade de criação. A superfície percorreu um grande período evolutivo, tendo seu surgimento no direito romano, conquanto, tinha direito obrigacional, e com o grande desenvolvimento da malha urbanística que Roma sofreu, acabou por ter

adquirido características semelhantes às do ordenamento brasileiro, que é a de direito real sobre coisa alheia, excluído o conceito de propriedade autônoma. Já a laje foi criada com o propósito principal de regularização fundiária, de adequação da lei aos fatos sociais existentes e a necessidade de dar eficácia ao direito fundamental da moradia. A superfície traz um papel mais fervoroso de estimulação ao desenvolvimento econômico da construção, todavia não se pode afastar também que pode desempenhar a função de acesso à moradia, mas, ao que se percebe na realidade brasileira, tal instituto não foi utilizado para tal finalidade, conforme afirma Tartuce (TARTUCE, Direito das Coisas 2014, p.274):

De todo modo, até a presente data, passados mais de dez anos da vigência do CC/2002, a superfície não teve a concreção que se esperava; inclusive para os fins de regularização de áreas favelizadas, como muitos defendiam e esperavam. Mesmo na doutrina, poucos são os trabalhos recentes específicos sobre o assunto.

Referidos fatos restam evidentes a diferença dos dois direitos, tanto pela própria natureza, um autônomo, o outro limitado, um independente e o outro condicionado, quanto pela finalidade de criação e pelos seus objetivos atingidos.

2.5. Aquisição e Instituição da Laje

O Código Civil de 2002, assim preceitua: “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”. Entende-se então que, pode o proprietário, de forma onerosa ou até mesmo gratuita, ceder para outrem a construção de um imóvel autônomo no subsolo ou na parte superior de seu imóvel.

Todavia, somente a cessão não é requisito suficiente para a instituição do direito de laje, em virtude da natureza autônoma nele presente. A sua formação exige o estabelecimento de matrícula própria do imóvel ora construído, conforme determina o CC de 2002: “Art. 1.510-A § 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.” Evidente que, como há formação de um novo imóvel independente da construção básica, nada mais razoável que um dos seus requisitos legais seja a instituição de uma matrícula própria. A Lei de Registros Públicos (LRP) em seu art. 176, § 9º afirma:

Art. 176, LRP. (...)

§ 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.

Esse requisito não é só um formalismo jurídico, visto que ajuda amplamente na regularização fundiária, e ao permitir e exigir uma matrícula própria, garante o acesso à moradia a diversas pessoas que necessitam a regularização desse direito fundamental.

É correto aferir que é possível adquirir a laje de forma onerosa ou gratuita, não cabendo aqui diferenciar as duas visto que os impactos seriam meramente tributários. Todavia, vale salientar que o fato de ser um direito sobre coisa própria cabe a aquisição por duas formas bem específicas, a primeira é a usucapião. Ora, se é uma matrícula autônoma e um imóvel independente da construção-base, uma pessoa que habita uma laje com *animus domini*, ou seja, o propósito de se tornar o dono do imóvel, configurará posse sobre aquele imóvel, de forma que dependendo dos outros requisitos aliados à posse formada, caberá a requisição da usucapião extraordinária ou ordinária.

Ademais, às semelhanças com a propriedade, o livre uso, gozo e fruição desse direito e sua característica de direito real sobre coisa própria, torna viável a sucessão desse direito. Se trata de um direito com natureza de perpetuidade, cedido pelo dono da construção-base, nada mais que plausível que esse direito possa estar englobado na herança e posteriormente transmitido para um herdeiro, já que ingressa no patrimônio de uma pessoa de forma que não se extingue, ressalvados casos legais bem específicos que serão a seguir abordados. Logo, a sua constituição também pode se dar por testamento, conforme afirma o Francisco Loureiro (LOUREIRO, Direito de superfície e laje. Colégio Notarial do Brasil. Seção São Paulo. 14 jul. 2017.):

Pode também o direito real de laje ser criado por negócio jurídico *causa mortis*, mediante testamento, no qual o testador atribua a primeira construção a um legatário, e a segunda construção, sobreposta, em favor de outro legatário. A aquisição do direito real, em tal hipótese, se dá pela morte, por força do princípio da *saisine* (art. 1.790 CC), e o registro terá natureza meramente regularizatória.

2.6. Extinção do Direito de Laje

O direito de laje, por se enquadrar como um direito real sobre coisa própria e ter características similares à propriedade, tem caráter de perpetuidade, ou seja, é instituído e a partir de concluída a sua matrícula é incluído de forma perene no patrimônio pessoal do proprietário da laje, podendo ser transmitido até por testamento por seus herdeiros, o que evidencia que este direito não se extingue com decurso de tempo nem com advento de termo.

Em virtude dessas características, percebe-se que a laje somente perecerá nas mesmas causas que as de extinção dos direitos reais, como renúncia, desapropriação e abandono. Não cabendo falar de extinção por decurso de tempo ou não uso, por exemplo, exceção seria o não uso mais a posse de uma pessoa com requisitos para usucapir, todavia isso seria uma forma aquisitiva de direito real utilizada por um terceiro. Aqui encontram-se outra diferença da laje e da superfície, a laje, por não ser direito de propriedade, se extingue com advento de termo e também pela desapropriação do terreno, ora não pode haver somente desapropriação do terreno nu e a construção ou plantação serem excluídos, logo tudo será englobado na desapropriação, já no caso da laje, em virtude de matrículas e identidades próprias, a desapropriação teria que individualizar qual seria a matrícula que seria atingida, vejamos, se somente foi indicado a construção base ou o subsolo, a laje superior deve ser mantida, somente sendo englobada pela desapropriação se individualmente indicada, portanto cabe ao Poder Público a obrigação de ingressar de forma separada para cada matrícula em um imóvel que contenha uma laje ou mais.

Todavia, em virtude da especificidade do instituto, que foi definitivamente determinada pela lei como um novo direito real, apresenta alguns casos específicos de extinção que são características próprias de sua natureza, o que mais ainda reforça a sua autonomia e diferença perante o direito de superfície.

O art. 1.510-E do CC, aborda as possibilidades de extinção que somente se aplicam a esse instituto, o que não exclui também as possibilidades acima citadas, que são diretamente relacionadas aos direitos reais e à propriedade. O artigo anteriormente citado assim preceitua:

A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo;

II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos. Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.

É a legislação que encerra a regulamentação desse direito no Código Civil, nada mais justo que aborde as suas causas de extinção e as consequências jurídicas e patrimoniais que são geradas.

A ruína da construção-base acarreta o fim do supracitado direito real. Nada mais que uma consequência lógico-jurídica decorrente da situação-fática. Um dos requisitos para a existência da laje é um imóvel inferior de onde partirá sua construção e cessão do direito de formação de um novo imóvel superior. Se ocorrer a ruína, haverá o fim de um dos requisitos necessários à existência da laje, logo resultará na também ruína desse instituto de regularização fundiária.

Todavia, a legislação, acertadamente traz duas exceções. A primeira é a existência de construção no subsolo. Muito evidente que a construção-base é exigência para uma construção superior, visto que sem ela não exige construção superior, e quanto a construção inferior? É claro que, somada a autonomia do instituto e a independência fática de uma construção-base para a existência de uma construção no subsolo, não seria razoável exigir a extinção do direito de laje se em nada foi afetado esse direito. Urge salientar a diferença entre uma laje superior e uma no subsolo, se houver ruína do imóvel base, claramente a construção superior também será arruinada, todavia o que se encontra no subsolo nada será atingido e desproporcional seria cancelar sua matrícula porque o proprietário da base perdeu sua propriedade edificada. Assim preceitua Carlos de Elias Oliveira (OLIVEIRA, O que é o direito real de laje à luz da Lei 13.465/2017? (parte 2). Consultor Jurídico. 25 set. 2017.):

Não se pode estabelecer direitos reais de lajes sucessivos no espaço aéreo sem a existência material e concreta de uma construção. A propósito, uma prova de que a existência concreta de construção é requisito para o direito real de laje no espaço aéreo é a previsão expressa de extinção da laje no caso de ruína do prédio sem posterior reedificação (artigo 1.510-E, CC).

É diferente do que sucede com as lajes subterrâneas, pois, como o subsolo possui existência concreta, não há necessidade de se exigir uma prévia averbação de uma construção na laje anterior. Veja que a ruína da construção não extingue os direitos de lajes subterrâneas exatamente em razão da intangibilidade desse espaço (art. 1.510-E, I, CC).

Infelizmente, a segunda exceção trouxe um equívoco legislativo, que afetou a construção narrativa do inciso, mas que nada afetou a interpretação, de forma que sua aplicação se adequa perfeitamente as condições fáticas existentes. O inciso inicialmente citado afirma que: “II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.” Mas na verdade, o desejo do legislador foi expressar justamente o contrário. Não faria sentido o direito de laje ser mantido se a construção-base não for reconstruída, é justamente o contrário, visto que a laje necessita de construção inferior para sua instituição. Tartuce, sobre o tema, bem elucida (TARTUCE, Direito das Coisas 2019, p.573):

Se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos. Como muitos já perceberam, a expressão negativa destacada foi mal-empregada. Na verdade, a norma quer dizer que, se a construção-base for reconstruída no prazo decadencial de cinco anos, não haverá a extinção do direito real em questão.

Existe entendimento divergente, que afirma a existência de uma prescrição aquisitiva do proprietário do imóvel-base, dando ao proprietário da laje o direito de construir sobre o terreno abandonado. Não me parece ser o entendimento mais adequado, pois seria uma subversão do instituto e até mesmo do direito de propriedade, como seria razoável deduzir que o proprietário do terreno base perderia sua titularidade somente porque não o construiu em cinco anos, mais absurdo ainda seria dizer que tal titularidade seria transferida para o lajetário sem nem mesmo ter posse ou nenhum direito obrigacional, parece mais um malabarismo jurídico que tenta analisar a lei de forma literal sem perceber que a mera falha narrativa não pode ser um meio para subversão do direito de propriedade. Ademais, tal entendimento deve ser considerado superado em virtude da nova regulamentação, o próprio decreto-lei nº 9.310 trouxe a superação desse entendimento e correção da falha legislativa, omitindo a partícula “não”, conforme transcrição a seguir:

Art. 62. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, exceto:

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo; ou
II - se a construção-base for reconstruída no prazo de cinco anos. (grifou-se)

Cabe também apontar a reparação cível que o a legislação trouxe para o caso de ruína aqui apresentado. O parágrafo único do art. 1.510-E assim afirma: “O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.”

Logo é garantido ao titular do direito de laje indenização perante o proprietário da construção-base que concorreu para a destruição do edifício. Há entendimento que indica que seria mais adequado uma responsabilidade civil objetiva do titular, pois se seria aplicada a disciplina de reparação de danos pela ruína de edifício ou construção, o qual estabelece responsabilidade objetiva. Todavia é evidente que tal entendimento não pode prosperar, pois violaria a vontade do legislador indo de encontro à legislação, que afirma no parágrafo único do artigo 1.510-E: “Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.”

Portanto, evidencia-se a opção do legislador de somente responsabilizar o responsável caso ele tenha de alguma forma concorrida com pelo menos a culpa para que a ele seja imputada a reparação de dano.

3. NORMATIZAÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE

A necessidade de uma regulamentação do direito de laje existia há séculos no Brasil. Esse direito já era exercido desde antes da Constituição atual, até mesmo antes da República. Muitos autores já abordavam sobre a existência desse direito, mas a inexistência de uma regulamentação compatível que o abrangesse. A superfície, semelhante, mas não totalmente compatível com esse instituto como já exposto, não supria as características peculiares e dificultava o acesso à moradia de muitas pessoas, que necessitavam de uma regulamentação mais adequada para a efetivação desse direito fundamental, de forma que existisse tanto na realidade fática como na conjuntura formal do ordenamento jurídico.

A positivação desse direito é bastante recente. Finalmente foi reconhecida a necessidade da regulamentação para adequação às necessidades fáticas. O ordenamento dita as relações permitidas e como devem ser executados pelos sujeitos de direito, todavia é válido salientar que a legislação deve, sempre que possível, se adequar às conjunturas sociais. Ferdinand Lassalle, na Essência da Constituição, já afirmava que se a Constituição não refletisse a ordem social a qual estava inserida, viraria “folha de papel”, o que prejudicaria sua estabilidade e tiraria sua essência de norma congênita. Tal afirmação não se distancia tanto da legislação, às vezes, até mais se aplica. O Direito Civil é um ramo que reflete não só a realidade social mas também a econômica, o que exige até mesmo uma maior fluidez para se adaptar às evoluções e mudanças recorrentes.

O direito de laje reflete bem essa situação e até explicita a lacuna que a omissão legislativa resulta no ordenamento pátrio e que, em muitos casos, perdura por décadas e afeta de forma contundente a efetivação de direitos e deixa a população à margem de acesso à regularização urbana.

A normatização da laje adveio com a Medida Provisória nº 759/2016, a qual determinou a inserção do direito de laje no rol dos direitos reais inseridos no art. 1.225 do Código Civil. A partir da MP começou-se a divergência se esse seria um novo direito real ou somente o desdobramento, como já bem demonstrado não adianta mais se prostrar nesse debate, visto que se a legislação indicou de forma isolada tal inciso, pode-se afirmar com clareza que a vontade do legislador foi individualizar e concluir pela sua autonomia e independência frente aos outros incisos.

Outro ponto em destaque foi a existência de urgência dessa MP como requisito de sua entrada no ordenamento. Bastante evidente que a urgência é bastante presente pelo que já foi apresentado. O Brasil apresenta não só um, mas diversos problemas de desenvolvimento urbano, a laje é um deles. Esse desenvolvimento, completamente informal afeta tanto os moradores como toda a sociedade. Além disso a má gestão da regularização urbana, progressiva exclusão dessas pessoas em moradias informais e a falta de políticas públicas, origina ainda mais moradias informais e em ambientes cada vez mais inóspito até mesmo com impactos ambientais. Ou seja, resta-se cristalino todos os impactos que essa lacuna normativa afeta não somente os moradores informais, como a sociedade e até mesmo o ambiente.

Se já não bastasse os impactos evidentes apresentados, a própria MP expõe os motivos de urgência de sua criação. Notadamente o que foi primeiramente apontado foi a necessidade de acesso ao direito de moradia. É perceptível que a falta de acesso de parcela extensa da população a um direito fundamental formalmente positivado na Constituição Federal de 1988, já é motivo que expressa de forma suficiente a urgência para suprimir a lacuna antes presente.

Ademais, a exposição de motivos também elencou como prova de urgência da MP os acórdãos do TCU n.º 775/2016, 1.086/2016 e 2.451/2016 em virtude de irregularidades cometidas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) na concessão de lotes do Programa Nacional de Reforma Agrária.

Em frente a essa situação de tentativas de regularização fundiária dificultadas pelo órgão controlador, foram necessárias essas mudanças legislativas para a continuidade dos esforços de modificação urbana em prol do acesso à moradia.

Tais esforços se direcionaram à legislação referente à Regularização Fundiária Urbana (REURB), com objetivo, já bastante mencionado anteriormente, de garantir à eficácia do acesso à moradia e com o fim de promover a regularização dos núcleos informais, por meio das inovações como: o instituto da legitimação fundiária, e a criação do novo direito real de laje.

3.1. Inovações da Lei nº 13.456/2017

A MP nº 759/2016 foi convertida e deu origem a Lei nº 13.456/2017. Engana-se quem afirma que foi uma mera conversão sem nenhuma valorização técnica ou política em virtude das mudanças e inovações apresentadas na conversão dessa MP.

Essa lei, logicamente de forma semelhante à MP, tem sua essência relacionada aos problemas da regularização fundiária no Brasil, que apresenta em praticamente todo seu território uma malha urbana alastrada de modelos informais de habitação que afetam tanto a paisagem, o ambiente e a população, ocasionando efeitos jurídicos e econômicos contundentes. Em virtude disso a matéria primordial da Lei, seguido claramente a MP, foi adotar meios jurídicos que permitissem atenuar o desenvolvimento informal urbano e garantia o direito à moradia de forma que fosse também respeitada a dignidade humana.

Essa tentativa de regularização evidencia-se na determinação legal de planejamento do Estado de políticas que se adequem aos princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, de forma que além de garantir a formalidade das habitações seja possível também uma melhor ocupação do solo.

A referida lei estabeleceu duas modalidades de Regularização Fundiária Urbana, uma relacionada ao Interesse Social e a outro ao Interesse Específico, de forma que a diferença está na renda da população que ocupa as áreas informais, sendo o primeiro instituto voltado para a população de baixa renda.

Ademais, foram inseridos diversos institutos que seriam ferramentas para a efetivação da Regularização Fundiária Urbana acima indicada, todavia, o direito de laje não foi expressamente indicado como um desses institutos, o que enseja dúvidas quanto a real aplicabilidade desse direito quanto à regularização urbana informal.

Mas é de rápida compreensão que essas dúvidas não devem tomar extensas proporções, visto que o direito de laje é a expressão de uma realidade social de anseio ao acesso à moradia, não seria razoável tirar desse instituto sua natureza básica que surgiu no anseio da população ao acesso informal urbano. A laje é uma das formas mais utilizadas pela população para acesso à moradia e tem sido assim há décadas. A lei ora criada não foi nada mais que uma necessidade de adequação do ordenamento a uma realidade fática já presente e que não poderia mais ser negada,

só restava sua regulamentação em virtude de já estar alastrada na malha urbana brasileira e para respeitar as imposições constitucionais de garantia dos direitos sociais.

O que deve se extrair dessa falta de indicação expressa do instituto como uma ferramenta de regularização fundiária, é que o rol trazido pela lei é exemplificativo, e que, na verdade, a laje apresenta diversas finalidades que não só essa, é inegável as finalidades econômicas trazidas pelo instituto, por exemplo. Todavia, é coerente afirma que está intrínseco à natureza de regularização fundiária, principalmente voltada ao direito fundamental de acesso à população a um lar digno e sem interferência, apresentando um mínimo de autonomia necessária para a eficácia desse direito.

Vale ressaltar, que a lei nº 13.465/2017 trouxe algumas divergências com a M.P. nº 759/2016. A MP ao formular o caput do Art. 1.510-A do CC/2002 usou a expressão “possibilidade de coexistência de unidades”, percebe-se que houve uma pequena falha ao fazer essa afirmação de coexistência de unidades, visto que desvirtuou a autonomia do próprio instituto, e o assemelhou até mesmo a institutos já existentes. A finalidade era a criação de um novo direito real, totalmente autônomo aos demais, ao citar a coexistência de unidades autônomos, equiparou a construção-base com o direito de laje, todavia como já bem explicado, são coisas bem diferentes. A lei corrigiu essa situação, ao trazer o conceito de construção-base promoveu a ideia de que ela vem primeiro e a existência dela precede e permite a existência do direito de laje, já que o titular da construção-base cede o direito da construção sob o seu imóvel

Mudanças também ocorreram no § 2º, de forma que foi feita uma abrangência maior da construção vertical e bem aplicada a possibilidade de também construção no subsolo, se é possível ceder a construção aérea, deve ser também possível ceder o subterrâneo de forma que seja preservada a segurança estrutural do imóvel.

O § 3º da MP trouxe uma inadequação da realidade fática e da finalidade do instituto. Pois afirmou que “Consideram-se unidades imobiliárias autônomas aquelas que possuam isolamento funcional e acesso independente”. Bem comprehende-se que ao exigir que a unidade autônoma deveria possuir isolamento funcional e acesso independente, o artigo restringiu a aplicação da norma, o que resultaria na marginalidade e contínua informalidade de diversas construções, visto que muitas são construídas sem acesso independente. Entendimento de Pablo Stolze corrobora com

o entendimento expresso na nova lei (STOLZE, Pablo. Direito real de laje: primeiras impressões. Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 22, n. 4936, 5 jan. 2017.): “diante da realidade urbanística brasileira, caracterizada pelo crescimento desordenado, o requisito do ‘acesso independente’ deve ser interpretado com equilíbrio e cautela”.

Inegável salientar que uma das mudanças mais drásticas e relevantes foi a trazida no §6º da nova lei, que estabeleceu claramente a possibilidade da construção de lajes sucessivas, ou seja, permitiu que o titular da laje cedesse a parte superior de sua laje para a construção de uma laje de segundo grau, o que era justamente vedada na MP, por isso uma mudança drástica, o que era proibido passou a ser possível de existir no ordenamento. É inegável a relevância dessa mudança de entendimento em virtude de umas das finalidades do instituto ser justamente a regularização fundiária e acesso à moradia, controvertido seria se impossível fosse a criação de lajes sucessivas, já que isso por si só seria uma limitação a construção de novas residências ou até mesmo a regularização de já existentes, ora, se a lei veio justamente para tirar essas relações jurídicas da informalidade, seria incomprensível essa limitação que preservaria a informalidade de várias construções.

A lei também trouxe diversas inovações relevantes que também cabem ser citadas. Essas mudanças bastante ligadas à relação entre o titular da laje e o titular da construção-base, de forma que foram estabelecidos os bens que estarão vinculadas a todo edifício e as obrigações e direitos entre os titulares do edifício, como a conservação desses bens citados. O direito de preferência foi necessariamente incluído. Como já bem afirmado sobre a finalidade do instituto, é plenamente adequado estabelecer preferência para que o edifício mantenha sua conjuntura e para que os moradores das outras unidades autônomas não precisem ser impostos ao convívio, mesmo que não na mesma residência, mas no mesmo ambiente, com pessoas que não conhecem e não sabem seus antecedentes e idoneidade. A reparação civil também foi estabelecida. Nada mais justo que o responsável pela ruína ressarcir os outros moradores, visto que ao estabelecer a laje, todos ficam responsáveis pela boa estrutura e conservação do edifício como um todo, tendo aquele que deu causa a ruína reparar os danos aos outros prejudicados e que em nada contribuíram para o evento.

4. REPERCUSSÕES JURÍDICAS DO DIREITO REAL DE LAJE

Resta-se evidente o surgimento de um novo direito real no ordenamento jurídico. Esse direito, por apresentar autonomia e independência, exige a necessidade de análise e compatibilização perante a legislação pátria.

A criação de um instituto jurídico implica consequências que irradiam em todo o sistema legal, seja pela adequação de instrumentos já existentes a suas peculiaridades, seja pela criação de novos meios de garantia desse direito.

Ao se analisar o direito de laje, percebe-se que o meio mais adequado à compatibilização desse instituto seria o entendimento de incidência dos instrumentos, leis e procedimentos já existentes às peculiaridades do direito real de laje, para garantia de sua efetividade, o que resulta em diversas repercussões, as quais serão a seguir expostas.

4.1. Possibilidade de Usucapião

A Constituição Federal de 1988 estabeleceu expressamente o direito de propriedade em seu art. 5º, inciso XXII: “é garantido o direito de propriedade”. Logo, elegeu o direito a propriedade à direito fundamental.

A usucapião é um dos instrumentos para a aquisição da propriedade, todavia antes de arguir sobre a possibilidade ou não de usucapião do direito de laje, cabe analisar brevemente as características desse direito convenientes para o debate em questão.

Esse direito tem natureza real, e um direito real sobre coisa própria. E, em virtude da similaridade com o direito de propriedade, a ele foram dadas características inerentes à natureza do direito de propriedade, como seu caráter absoluto, oponibilidade *erga omnes*, a perpetuidade, elasticidade, exclusividade, ou seja, todos os direitos inerentes ao direito de propriedade. Vale, ressaltar também a autonomia que foi dada a esse direito, conferindo a ele autonomia física e funcional, encargos tributários independentes à unidade, matrícula própria no Cartório de Registro de Imóveis.

Entra-se então no questionamento da possibilidade da prescrição aquisitiva poder ser aplicada no presente caso. A prescrição aquisitiva está no Código Civil de 2002, artigos nºs 1.238 a 1.244 e artigos nºs 1.260 a 1.262. É evidente que tal instituto

se aplica aos direitos reais, especialmente os suscetíveis a posse. O questionamento seria se isso aplicaria a laje. Já bem construído e argumentado a inclusão da laje como um direito real, visto que foi taxativamente indicado com essa natureza pelo CC de 2002, logo resta-se saber se é um direito possível de posse.

Nesse âmbito, é bom lembrar que o direito lajetário é como um similar ao direito de propriedade em virtude das características, regimento e direitos atribuídos a esse instituto, o que torna possível a aplicação de algumas regras incidentes sobre o direito de propriedade, logo assim como, o direito de propriedade possibilita a posse e a transmissão de propriedade por usucapião, também seria razoável a extensão dessa regra à usucapião. Entende-se que o direito de laje como direito real de propriedade, visto que lhe são atribuídos traços e efeitos pertinentes à categoria em que se classifica. Dessa forma, tem-se a relevância da transmissibilidade da titularidade do bem por meio de usucapião.

Devem ser apresentados os requisitos básicos e comuns da usucapião para que seja possível a admissibilidade da ação, como a posse com ânimo de dono, pacífica, mansa e contínua, e o lapso temporal exigidos pela lei dependendo da espécie de usucapião suscitada.

Todavia, é relevante ressaltar que esse direito apresenta especificidades próprias, fato esse que enseja requisitos um pouco diferentes. O mais relevante é o *animus* diferenciado que deve existir, visto que, ele deve se comportar não como dono do edifício, mas titular do direito de laje, por meio de diversas atitudes que assim o identificariam, como arcar com as custas dos serviços e bens que sirva, a todo o edifício. O requerente da prescrição aquisitiva tem que deixar clara seu *animus* sobre o direito autônomo e independe existente, como já dito, ele não comprovara a posse sobre a propriedade do edifício, mas a titularidade de um direito de construção sob o imóvel-base, cumprindo os direitos e obrigações do lajetário para que assim seu direito seja reconhecido.

Logo, restando comprovados os requisitos necessários, será dado ao requerente o direito subjetivo de registrar a titularidade do direito de laje em cartório, concedendo a ele um direito autônomo e com matrícula própria, construído sob o imóvel-base.

Ademais, o lapso temporal de usucapião da laje é outro ponto que deve ser esclarecido, principalmente depois de sua regulamentação pela Lei nº 13.465/2017.

O decurso temporal, requisito base da prescrição aquisitiva, será contado a partir de quando a lei ganhou eficácia ou pode ser contado tempo anterior a regulamentação?

Em prol de chegar a uma conclusão adequada, deve analisar tanto o entendimento doutrinário, jurisprudência como também a análise fática-social e a finalidade da lei. A existência desse direito já era bem aceita no meio jurídico mesmo antes da lei, que veio para regularizar uma situação de fato. Outrossim, a finalidade da regulamentação foi facilitar o acesso da população à moradia e diminuir a informalidade registral, logo iria de encontro à norma, o reconhecimento do tempo só posterior à positivação e denegaria a pessoas que já possuíam ou estavam prestes a possuir os requisitos necessários, o que dificultaria a garantia do direito fundamental protegido e ampliado pela nova lei.

Portanto, em virtude do entendimento já firmado, da impossibilidade de excluir os fatores fáticos já presentes anteriores a regulamentação legal, e principalmente para garantir a eficácia da finalidade do direito fundamental aqui aludido, deve-se entender como possível a contagem do tempo de forma retroativa, anterior a publicação da lei regulamentadora.

4.2. Registro Imobiliário da Laje

A nova regulamentação do direito de laje criou um direito autônomo e independente para o seu titular, com diversos bônus, o que permitiu a sua saída da informalidade, todavia, isso vem acompanhado com ônus, especificamente a necessidade de uma matrícula própria do direito de laje para que se individualize da construção-base e com ela não se confunda. Entende-se enquanto não há matrícula própria, existe somente direito obrigacional entre as partes. Ora, evidente que sem o registro não se constitui o direito real, que após sua matrícula se torna absoluto, perpétuo e oponível a todos.

Ademais, a exigência do registro não pode ser só vista como ônus, visto que também é um direito do titular. A própria natureza e finalidade da lei nº 13.465/2017, foi justamente permitir que a laje fosse regulamentada o que garantiria segurança jurídica, saída da informalidade e acesso à moradia plena a diversas pessoas, logo visto, a matrícula também deve ser analisada como um direito do lajetário de ter finalmente sua relação fática regulamentada e averbada.

Outrossim, é natural que a lei determine para certos atos formalidades mais específicas e rigorosas, em virtude da própria natureza do direito que exige solenidades mais específicas tanto para sua formação quanto para persecução de suas. Essa formalidade, no presente caso, seria a formalidade registral de forma que com o registro da matrícula tal direito se protegeria por meio do auento da publicidade e a ele seriam implementadas todas as vantagens de um direito real registrado, notadamente a oponibilidade a terceiros.

Mostra-se evidente que o direito de laje para atingir toda sua eficácia, inherente a um direito real, semelhante à propriedade, de forma que seria impedido seu abraço, interferência e garantia de sua segurança jurídica, natureza dos direitos reais erga omnes, todavia, para isso, como apontado é necessário o registro da matrícula e também averbação da cessão do Direito de Laje na matrícula do imóvel de origem. Todavia, vale ressaltar que, impossível seria a regularização de uma laje sobre uma construção-base informal, ora se a laje deriva de uma cessão de construção superior aérea ou no subsolo concedida pelo proprietário da construção-base, como poderia ser permitido que uma construção base irregular cedesse o direito de laje e esse direito fosse registrado sem nem haver registro da própria construção na qual a laje vai ser construída? Evidencia-se então, que a regularidade formal da laje está subordinada à regularidade registral da construção-base, à luz dos princípios da continuidade e disponibilidade registral, conforme expõe Loureiro. Evidente que, como já dito, se necessário a averbação da cessão na matrícula do imóvel de origem é um requisito para sua constituição, não teria como ser formado o direito de laje se o imóvel for irregular, já que impossibilitaria a formação de um dos requisitos necessários para a constituição da laje.

Conforme a lei de registros públicos (lei n.º 6015/73), necessária a apresentação de requerimento assinado pelos titulares com firmas reconhecidas e “habite-se” ou documento equivalente, o que deve acompanhar Certidão Negativa de Débito (CND) previdenciário da obra de construção civil ou de declaração de dispensa. Caso haja direito de passagem, sob a forma servidão sobre a construção-base, nos termos do artigo 1.378 do Código Civil, também deverá ser indicado. E, o mais importante, ao ser averbado no imóvel de origem, deve-se indicar expressamente a matrícula do direito de laje.

Vale ressaltar que a laje deve respeitar os princípios registrais, e um deles é o da continuidade, logo o cancelamento dessa matrícula só pode advir com sentença

transitada e julgada. Ademais, existem outras formas de extinção da matrícula perante o órgão de registros que são aceitas pelo ordenamento, as quais são justamente as já indicadas possibilidades de extinção da laje, que seria o caso da ruína da construção-base sem a reconstrução no prazo de cinco anos. Cabe ressaltar também que, possível seria o fim da matrícula da laje, no caso do lajetário, usando seu direito de preferência comprasse todo o edifício. Todavia, com bastante vênia deve se analisar esse ponto, pois deve ser respeitado o ânimo do novo proprietário, se ele desejar manter a individualização ou até mesmo ceder a construção, deve ser aceito pelo ordenamento, como também deve ser aceito a unificação do edifício em só uma matrícula, o que configuraria a extinção da matrícula da laje. O oposto também é possível, a volta da titularidade ao dono do imóvel-base deve seguir esse entendimento.

4.3. Tutelas Processuais

É evidente que a regulamentação de um novo direito real teria impactos no âmbito do processo civil, já que é instrumento para a garantia do direito, logo com a criação de um novo direito, novos instrumentos devem ser criados para garantia da sua eficácia ou a extensão de instrumentos já existentes para serem aplicados aos novos regulamentados.

Resta-se evidente que alguns dos instrumentos usados para garantia dos direitos reais também devem ser aplicados no direito de laje. Reconhece-se então que o titular do direito de laje, em virtude da sua semelhança com propriedade, pode-se utilizar das tutelas petitórias. Configurado o domínio sob o direito de laje, poderá o autor utilizar das ações petitórias. Pode-se utilizar da ação de manutenção da posse para se proteger da turbação, segue o que Maria Helena Diniz define como manutenção da posse (DINIZ, Direito das Coisas, 2014, p.101):

Ação de manutenção de posse é o meio de que se pode servir o possuidor que sofrer turbação a fim de se manter na sua posse (CC, art. 1.210, 1ª parte, e CPC, arts. 926 a 931), receber indenização dos danos sofridos e obter a cominação da pena para o caso de reincidência (CPC, art. 921) ou, ainda, se de má-fé o turbador, remover ou demolir construção ou plantação feita em detrimento de sua posse.

Capaz também de utilizar a reintegração de posse que seria “Ação de o meio de reintegrar a posse de quem sofrera esbulho da posse, de moda que possa afastar

a situação de posse injusta circunstanciada por violência, clandestinidade ou precariedade. (DINIZ, Direito das Coisas, 2014 edição, p.104). Também seria possível o uso do Interdito Proibitório, uma proteção contra uma ameaça de turbação ou esbulho, Tartuce assim indica que essa ação tem como objeto principal uma obrigação de fazer, a abstenção do atentado à posse.” Nunciação de obra nova também pode ser utilizada, que é assim definida por Maria Helena Diniz: “Nunciação de obra nova, a qual é ação que visa impedir que o domínio sobre o bem seja impedido pela construção de obras no imóvel vizinho” (DINIZ, Direito das Coisas, 2014 edição, p.104). A ação de dano infecto, similar a anterior, também pode ser usada e apresenta a peculiaridade de ser acautelatória, ou seja, tem natureza preventiva para evitar que o fundando receio de ruína do vizinho prejudique sua posse. E, por fim, a ação de imissão de posse que dá ao requerente o direito de reaver a sua posse de quem a injustamente possua. Aqui, é notadamente importante relembrar que existem requisitos comuns dessas ações quando remetidas ao direito de propriedade, como a titularidade do bem e posse injusta de outrem, por exemplo, todavia a laje traz um requisito que é a individualização da matrícula do imóvel-base de forma que seja a esse direito concedido os direitos absolutos e erga omnes próprios dos direitos reais e natureza de direito sobre coisa própria para que o requerente possa utilizar desses meio para proteger sua posse.

4.4. Responsabilidade Tributária

O reconhecimento de um direito sobre coisa própria, sua consequente autonomia e até mesmo matrícula própria, trouxe diversos direitos para o lajetário, todavia também devem ser arcadas responsabilidades quando a titularidade desse novo direito real, e uma delas é a responsabilidade tributária. A incidência tributária, todavia, não deve ser vista só como responsabilidade, mas também como garantia, visto que ao ser pago os tributos, garante estabilidade e garantia a esse direito, pois o dá definitivamente um caráter autônomo e que nele incide tributos com fator gerador individualizados e específicos para imóveis independentes.

O estabelecimento da laje não deve afetar o proprietário da construção-base no recolhimento tributário. Alegar, por exemplo, que deve haver aumento do IPTU na construção-base por ela ter houve aumento do valor, seria ir de encontro com a

finalidade do instituto da laje e até mesmo subverteria a natureza do imposto que deve incidir sobre imóveis independentes. A laje tem matrícula própria, portanto totalmente individualizada, cabendo incidir IPTU de forma independente.

Permitir a majoração do IPTU seria aceitar *bis in indemnem* na incidência tributária, já que como dito anteriormente o lajetário já arca com as despesas e tributos do seu direito autônomo, e caso, obrigado ao titular da construção-base pagar um aumento no IPTU baseado numa valorização fictícia do seu imóvel iria de encontro com o ordenamento e com o fator gerador do tributo, visto que seu imóvel não teve em nada acréscimo no valor, o que foi construído não lhe pertence pois é direito sobre coisa própria de outrem, ou seja, não está afeto ao seu patrimônio e nem é dependente da construção-base. Com o registro, a implicação jurídica daí advinda não é apenas a maior segurança jurídica que se dá ao titular da unidade imobiliária autônoma, mas também há certos deveres a serem cumpridos. Entre as obrigações está de arcar com os encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade (§2º, artigo 1.510-A, CC), como um meio até de dar publicidade entre os moradores da região que ali existem mais de uma propriedade. Cabe ainda ao titular da construção-base pedir uma revisão da contribuição tributária referente à laje já construída, mas que agora transferida sua titularidade e ganhado autonomia matricular, devendo o valor ser proporcional à dimensão construída. Tal pedido é plenamente compatível com o ordenamento, já que o titular original não pode sozinho arcar com as despesas tributárias, visto que os entre eles possuem direitos e obrigações comuns, como por exemplo, as despesas com áreas comuns e de manutenção, tal entendimento deve ser aplicado também na laje, além de que o fator gerador está relacionado à propriedade, esta que já não mais pertence ao titular da construção base em virtude da independência do direito real de laje, atendendo-se aos parâmetros da função social da propriedade.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Foi feita inicialmente uma análise de surgimento e desenvolvimento da laje no contexto do êxodo rural e da explosão demográfica dos grandes centros urbanos do Brasil, de modo que, está explicitada a necessidade do surgimento da laje para acesso de moradia, mesmo que informal, à população que precisava de um instrumento para garantir seus direitos básicos, e com o decurso do tempo, nada foi feito para regulamentar esse direito tão presente na realidade brasileira.

Em seguida, para possibilitar um estudo mais adequado do tema, mostrou-se necessário expor a conceituação do novo direito autônomo, sua natureza jurídica e características principais para a delimitação do instituto, a fim de uma observação mais coerente e adequada do tema abordado.

A partir da exposição da natureza, partiu-se para uma avaliação das circunstâncias que envolveram a normatização do direito real de laje, compreendendo que foi desejo do legislador criar um novo instituto, notadamente um novo direito real, que possui independência e características próprias frente aos outros direitos reais, especialmente diferenças substâncias ao seu direito mais semelhante, o direito de superfície. Fato este que confirmou sua autonomia e diferença do direito de superfície o que exigia uma regulamentação própria.

Posteriormente, mostrou-se necessário fazer um estudo sobre como se deu a positivação desse direito e seus motivos, explicitando as consequências da lacuna legislativa e das impropriedades da MP nº 759/2016, que, em virtude da urgência, trouxe diversas incompatibilidades com o instituto, mas que foram corrigidas pela lei nº 13.456/2017 que trouxe um arcabouço legislativo muito mais compatível com a finalidade da norma de acesso à moradia e de suas características para esse fim, como a independência e a autonomia frente aos outros direitos.

E por fim, como consequência da garantia de um novo direito, foi explicitado que o direito de laje não traz só novas possibilidades de fruição, mas responsabilidades aos seus titulares e também mudanças no ordenamento jurídico como um todo, as quais devem ser aplicados de forma comedida e cuidadosa para a adequação do direito ao ordenamento e as suas finalidades essenciais.

Todavia, apesar de tais implicações e responsabilidades, percebe-se que o direito de laje, acompanhado de sua legislação, trouxe papel importante para a

diminuição da informalidade e eficácia no acesso à moradia, restando evidente a sua importância no contexto social urbano brasileiro, fato que legitimou as características e natureza desse novo direito positivado no ordenamento pátrio, com escopo de garantir o acesso efetivo ao direito fundamental de moradia decente, bem como de materializar a dignidade da pessoa humana.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Eric Santos. **A tutela do Direito Real de Laje no Brasil: Análise da Regulação da Lei Federal nº 13.465/2017 à luz do direito fundamental social de moradia digna.** Trabalho de Conclusão de Curso, Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2020.

ARAÚJO, Raquel Magalhães. **A natureza jurídica do Direito de Laje.** Trabalho de Conclusão de Curso, Universidade Federal da Bahia. Salvador, 2018.

ARQUESI, Roberto Wagner. **Desvendando o direito de laje.** Revista eletrônica de direito civil. a. 7. n. 1. 2018. Jan-junho. Disponível em: <<https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/315>> . Acesso em: 01 de dezembro de 2022.

AZEVEDO, A. V. **Curso de Direito Civil 5 - Direito das Coisas.** 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2019. E-book.

BRASIL. Lei Nº 13.465 de 2017. Conversão da Medida Provisória nº 759 de 2016, sobre a regularização fundiária rural e urbana. Brasília, DF: Presidência da República, 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm. Acesso em: 01 dezembro. 2022.

BRASIL. Lei. Nº 10.406 de 2002. Institui o Código Civil às normas do Direito Brasileiro. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 12 maio 2020.

BRASIL. Medida Provisória Nº 759 de 2016. Convertida pela Lei 13.465/2017 sobre regularização fundiária. Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm. Acesso em: 30 abr. 2020.

CABRAL, Rafael Lamera Giesta; GAMA; Vanessa Dias de Carvalho Quaresma. **Direito de Laje: da importância social e das controvérsias quanto ao direito de superfície e ao condomínio edilício.** R. Jur. UNI7, Fortaleza, v. 15, n. 2, p. 109-126, jul./dez. 2018.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro.** 28. ed., V. 4 (direito das coisas). São Paulo: Saraiva, 2014

FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia.** 2 ed. Salvador: JusPodivm, 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Direito civil: direitos reais.** 11 ed. São Paulo: Atlas, 2015

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais.** 5 ed. São Paulo: JusPODIVM, 2013.

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: . Data de acesso. 01/12/2022.

GAGLIANO, P. S.; FILHO, R. P. **Novo Curso de Direito Civil - Direitos Reais.** 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de direito civil: direitos reais.** v. 5. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: Direito das Coisas,** v. 5. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2015

LIMA, Adroaldo Neves de. **A viabilidade do direito real de hipoteca recair no direito real de laje.**

LISBOA, R. S. **Manual de Direito Civil** 5. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. E-book.

LÔBO, P. **Direito Civil : Coisas.** São Paulo: SARAIWA, 2015. E-book.

MARQUESI, Roberto Wagner. **Desvendando o direito de laje.** Civilistica.com. Rio de Janeiro, a. 7, n. 1, 2018. Disponível em: . Data de acesso. 01/12/2022.

MATOS, Carolina Meneghini Carvalho. **Direito Civil Coisas.** 25. ed. Londrina: Editora e Distribuidora Educacional S.A, 2017.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Breve ensaio sobre o reconhecimento da usucapião do direito real de laje.** Direito em Movimento, Rio de Janeiro, v. 16 - n. 2, p. 211-215, 2º sem. 2018

PEREIRA, Agnaldo Rodrigues. **O Direito de Superfície, o Direito de “Laje” e o reflexo no Direito Urbanístico.** Trabalho de Conclusão de Curso, Universidade do Sul de Santa Catarina. Florianópolis, 2020.

PROVENSI, Jamile Maria Gondek. **Direito real de laje na legalidade constitucional: repercussões sócio-econômicas da positivação do instituto.** Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Paraná, Setor de Ciências Jurídicas – Curitiba, 2022.

SCHREIBER, A. **Manual de Direito Civil Contemporâneo.** 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2022. E-book.

SILVA, Andressa de Souza da. **Direito de Laje como Instrumento de Garantia do Direito de Propriedade e do Direito à Moradia.** Tese (Mestrado em Ciência Jurídica) - da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI, 2020.

STOLZE, Pablo. Código Civil Comentado: **Direito das Coisas. Superfície. Servidões. Usufruto. Uso. Habitação. Direito do Promitente Comprador.** São Paulo: Atlas, 2004.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das coisas.** v. 4. 11 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

Venosa, de Salvo Venosa. **Direito civil: direitos reais.** 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013.