



PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS
ESCOLA DE DIREITO, NEGÓCIOS E COMUNICAÇÃO
NÚCLEO DE PRÁTICA JURÍDICA
COORDENAÇÃO ADJUNTA DE TRABALHO DE CURSO
MONOGRAFIA JURÍDICA

**O DIREITO REAL DE LAJE: UMA DEMANDA SOCIAL COM REFLEXOS
INCERTOS NO MUNDO JURÍDICO**

ORIENTANDA GIOVANNA KAROLINNA MOREIRA DE ALMEIDA
ORIENTADOR PROF.º DR. JOSE ANTONIO TIETZMANN E SILVA

GOIÂNIA – GO
2021

GIOVANNA KAROLINNA MOREIRA DE ALMEIDA

**O DIREITO REAL DE LAJE: UMA DEMANDA SOCIAL COM REFLEXOS
INCERTOS NO MUNDO JURÍDICO**

Monografia Jurídica apresentada à disciplina Trabalho de Curso II, da Escola de Direito, Negócios e Comunicação, Curso de Direito, da Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC GOIÁS).

Orientador Prof.º Dr. José Antonio Tietzmann e Silva

GIOVANNA KAROLINNA MOREIRA DE ALMEIDA

**O DIREITO REAL DE LAJE: UMA DEMANDA SOCIAL COM REFLEXOS
INCERTOS NO MUNDO JURÍDICO**

Data da Defesa: 29 de novembro de 2021

BANCA EXAMINADORA

Orientador: Professor Mestre Doutor José Antônio Tietzmann e Silva Nota

Examinadora Convidada: Professora Mestre Evelyn Cintra Araújo Nota

Dedico este trabalho inteiramente à Deus, criador e mantenedor de tudo o que existe, inclusive da minha vida.

Agradeço aos meus pais e à minha família e amigos pelo apoio incondicional. Agradeço à Bruna, minha grande amiga e companheira de aprendizado.

RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo analisar a normatização do direito real de laje e os seus reflexos no ordenamento jurídico para a concretização de direitos essenciais na sociedade, bem como analisar as características e natureza jurídica do instituto, por meio de pesquisa bibliográfica. A metodologia escolhida é a pesquisa explicativa e o método utilizado foi o hipotético-dedutivo. Concluiu-se que a normatização do direito real de laje contribuiu para a efetivação de direitos como o direito à moradia digna e o direito à propriedade, além da função social da propriedade. Por outro lado, concluiu-se que muitos são os desdobramentos da sua normatização sendo os mesmos positivos e negativos. Da mesma forma, conclui-se que o direito real de laje se constitui como direito real, não havendo consenso doutrinário acerca da sua natureza jurídica.

Palavras-Chave: Direito de laje. Natureza jurídica. Moradia Digna.

ABSTRACT

The present work aims to analyze the standardization of the real law of slab and its consequences in the legal system for the realization of essential rights in society, as well as to analyze the characteristics and legal nature of the institute, through bibliographical research. The chosen methodology is the explanatory research and the method used was the hypothetical-deductive one. It was concluded that the regulation of the real slab right contributed to the realization of rights such as the right to decent housing and the right to property, in addition to the social function of property. On the other hand, it was concluded that there are many consequences of its standardization, being the same positive and negative. Likewise, it is concluded that the real right of slab is constituted as a real right, with no doctrinal consensus on its legal nature.

Keywords: Slab right. Legal nature. Decent housing.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	10
1. DIREITO REAL DE LAJE, NORMATIZAÇÃO E EVOLUÇÃO LEGAL.....	12
1.1 DISPOSIÇÕES GERAIS.....	12
1.1.1 Conceito de direito real de laje.....	12
1.1.2 Figuras do direito real de laje.....	13
1.1.3 Direitos dos proprietários.....	14
1.1.4 Deveres dos proprietários.....	16
1.1.5 Diferenças entre a laje em infrapartição e sobrelevação.....	18
1.2 ASPECTOS LEGAIS DO DIREITO REAL DE LAJE.....	19
2. ANÁLISE DA DIVERGÊNCIA DOUTRINÁRIA ACERCA DA NATUREZA JURÍDICA DA LAJE.....	25
2.1 O DIREITO REAL DE LAJE E OUTROS INSTITUTOS PREVISTOS NO CÓDIGO CIVIL.....	25
2.1.1 O direito real de laje e o direito de superfície.....	25
2.1.2 O direito real de laje e o direito condominial.....	27
2.1.3 O direito real de laje como um direito real.....	28
2.2 NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO REAL DE LAJE.....	30
2.2.1 Direito real de laje como direito real sobre coisa alheia.....	31
2.2.2 Direito real de laje como direito real sobre coisa própria.....	33
2.2.3 Natureza jurídica do direito real de laje.....	35
3. DIREITO REAL DE LAJE E REFLEXOS DA SOCIEDADE NO DIREITO.....	36
3.1 ASPECTOS HISTÓRICO-CULTURAIS DA LAJE E SUA IMPORTÂNCIA SOCIAL.....	36

3.1.1 O direito real de laje dentro do direito costumeiro.....	36
3.1.2 O direito real de laje no estrangeiro.....	38
3.2 DIREITO REAL DE LAJE COMO UM REFLEXO DA SOCIEDADE NO DIREITO.....	39
3.2.1 Direito real de laje e os reflexos incertos no ordenamento jurídico.....	40
3.2.2 Direito real de laje e a propriedade em três dimensões.....	42
CONCLUSÃO.....	46
REFERÊNCIAS.....	48
ANEXOS.....	50

INTRODUÇÃO

O direito não pode estar inerte diante da realidade social que o justifica. Apesar do Direito acompanhar a sociedade, à medida que ela se desenvolve novos desafios surgem para que o Direito decifre e acompanhe essas mudanças. Muitos são os fenômenos sociais que não eram visualizados com tanta clareza e hoje estão sendo cada vez mais compreendidos, debatidos e inseridos dentro do dispositivo legal.

É o que ocorre com o direito real de Laje que, apesar de inicialmente conceituado como uma possibilidade, acaba por se tornar um grande marco no reconhecimento de um direito que existe de forma significativa na vida de várias famílias e que - até 2016 - carecia de regularização.

Devido à falta de normatização muitos indivíduos não podiam ter acesso a direitos básicos que, apesar de assegurados constitucionalmente, não eram reconhecidos pelo Poder Judiciário.

Não estar inerte diante das mazelas, problemas e evoluções da sociedade importa que o ordenamento jurídico também busque maneiras de tornar esse direito acessível a cada vez mais indivíduos, mesmo aqueles que se encontram à margem da sociedade.

Entre os problemas levantados no presente trabalho estão o questionamento acerca do que é o direito de laje e quais são as suas características; qual a natureza jurídica da laje e, por fim, quais seriam os reflexos e a importância da normatização do direito real de laje no contexto da função social da propriedade e do direito à moradia digna.

O objetivo geral consiste em analisar o processo de normatização do direito real de laje e seus reflexos dentro do Direito para a concretização de direitos essenciais dentro da sociedade.

Da mesma forma, os objetivos específicos compreendem conceituar e apresentar as características relativas ao direito real de laje e seus aspectos legais; pesquisar e analisar a divergência doutrinária acerca da natureza jurídica do direito real de laje e analisar os reflexos que a normatização do direito real de laje trouxe no

âmbito jurídico e na sociedade. Além disso, a metodologia escolhida para o trabalho é a pesquisa explicativa e o método utilizado é o hipotético-dedutivo.

Assim, surgem vários questionamentos acerca da extensão desse direito, quem poderia usufruir do mesmo e quais deveres também nasceriam com a convivência do lajeário com o proprietário da construção-base.

Alguns autores, como Flávio Tartuce (2020), acreditavam que a Laje deveria ter sido inserida dentro do direito de superfície, como um direito real sobre coisa alheia. Outros autores como Cristiano Chaves de Faria (2020) acreditam que o direito real de laje consiste em um direito real sobre coisa própria com características particulares e diferentes em relação aos outros institutos previstos no Código Civil como o direito de superfície e o direito relativo aos condomínios.

Após a conversão da medida provisória na Lei 13.465, de 2017 (TARTUCE, 2020), acrescentaram-se os artigos 1.510-A e subsequentes ao Código Civil, trazendo com mais clareza definições e delimitações a respeito do direito real de laje e previsões acerca dos direitos e deveres de cada um dos proprietários. Além disso, a Laje também foi acrescentada no rol de direitos reais do artigo 1.225 do mesmo diploma legal.

Sendo o direito real de laje um instituto com uma importância social significativa para o Direito e para a sociedade, o seu estudo é necessário para compreender a realidade de várias famílias brasileiras que já conviviam com o instituto sem ter os seus direitos reconhecidos.

1 DIREITO REAL DE LAJE, NORMATIZAÇÃO E EVOLUÇÃO LEGAL

1.1 DISPOSIÇÕES GERAIS.

1.1.1 Conceito de direito real de laje.

Apesar do direito real de laje estar presente há muitos anos na sociedade e em várias camadas sociais e lugares do país, ele se destaca pelo fato de duas unidades imobiliárias ocuparem o mesmo espaço de forma autônoma.

Com características diferentes do condomínio e da superfície, o direito real de laje surge inicialmente como um fenômeno ou uma prática realizada durante muito tempo na sociedade, mas sem regularização. O proprietário da construção denominada construção-base cede à parte superior ou inferior de sua propriedade para que um terceiro possa construir um novo imóvel (COELHO, 2020).

Cristiano Chaves também comenta sobre as críticas quanto ao termo utilizado para se definir o direito real de laje, apesar do legislador ter optado por dispor o instituto com essa nomenclatura existe, conforme mencionado, a possibilidade da Laje ser construída no subterrâneo ou na parte inferior da construção-base (subsolo):

A terminologia mais adequada ao tema não é, seguramente, direito *de* laje, mas sim, direito real *da* laje. Com isso, realça-se a ideia fundante de que a laje deve ser um direito instrumentalizado, a serviço do titular, como efetividade do direito social de moradia (CF, art. 6º). (CHAVES, 2017, p. 603).

Dessa forma, o autor comenta sobre a opção do legislador ao optar por “Direito Real de Laje” como um termo muito mais popular do que técnico, tendo em vista o fato desse termo ser muito mais conhecido e acessível pelas diferentes parcelas da sociedade que já conviviam com o instituto.

Segundo Pablo Stolze:

Trata-se de situação muito comum, especialmente nos grandes centros urbanos, em que o proprietário do ‘andar térreo’ cede o direito de uso e moradia para que um terceiro construa ‘a sua casa’ no andar de cima. É o popular “puxadinho”. Assim, passam a coexistir unidades imobiliárias autônomas, de titularidades distintas, situadas em uma mesma área. O reconhecimento desse direito – embora, claro, exija a nossa cuidadosa interpretação no caso concreto – reverencia a função social. (GAGLIANO, 2020, p. 1734).

Surge então uma nova discussão dentro do campo do direito que, se recepcionada ou rejeitada, traria grandes impactos para a esfera jurídica e para a sociedade.

Cristiano Chaves, traz uma explicação sobre o assunto:

[...] o direito de laje é, precisamente, a possibilidade de coexistência simultânea de diferentes unidades imobiliárias com titularidades distintas. Autoriza-se, assim, que em uma mesma área imobiliária seja construída mais de uma unidade habitacional, utilizando-se o espaço aéreo. E mais: cada um dos interessados terá direito real próprio, inclusive com registro individualizado no cartório de imóveis e, conseqüentemente, escritura pública. Cada um dos pisos será considerado, juridicamente, uma unidade autônoma e individualizada. (CHAVES, 2017, p. 605)

Uma das características mais evidentes, portanto, é a possibilidade de coexistência de duas unidades imobiliárias no mesmo espaço sendo cada uma delas uma unidade autônoma e individualizada.

Era muito comum que essa prática fosse realizada pelos pais ou terceiros que cediam a parte superior do seu imóvel, normalmente com acesso independente, para que os filhos construíssem a sua moradia (por motivos de afinidade, praticidade, ou mesmo por questões econômicas) com os filhos contribuindo financeiramente ou com a mão de obra para a construção (GONÇALVES, 2018).

1.1.2 Figuras do Direito Real de Laje.

Cristiano Chaves (2020) também traz uma conceituação sobre todas as figuras inerentes ao Direito real de Laje. De acordo com o autor, o proprietário da construção-base ou construção original (denominado lajeado) pode ser conceituado como o que titulariza o direito de propriedade sobre a construção original, a que está atrelada ao solo.

Da mesma forma, o lajeário corresponde ao titular do direito de laje, seja da laje em sobrelevação ou da laje em infrapartição. Ao mesmo é concedido, inicialmente, a permissão para construir acima ou abaixo da propriedade principal (ou construção-base) criando uma unidade imobiliária autônoma.

A laje em sobrelevação é o direito de laje constituído sobre a construção original, na parte superior, aproveitando o espaço aéreo livre, respeitando os limites de edificação e as regras de postura locais.

Assim também, a laje em infrapartição corresponde ao direito de laje constituído em área abaixo da construção original, aproveitando-se garagens ou porões, respeitando-se da mesma forma, as regras de postura e segurança das edificações.

Há também a figura da sobrelaje, que, segundo Cristiano Chaves, corresponderia a laje constituída a partir de uma outra laje (na parte superior), sendo necessária a autorização dos demais lajeários para a constituição de novo direito de laje por uma terceira pessoa.

1.1.3 Direitos dos proprietários.

O autor também cita sobre os direitos que o proprietário da construção-base (ou lajeado) possui. É possível mencionar inicialmente o direito de manter íntegra a propriedade do terreno sobre o qual edificou a construção-base (CHAVES, 2020). É necessário que o proprietário da construção-base tenha a sua propriedade protegida e que o seu direito não seja afetado pelo restante das construções.

Além disso, é direito do lajeado não sofrer novos encargos tributários em relação as novas construções, sendo de responsabilidade do proprietário da laje as contribuições e tributos próprios da sua construção, uma vez que a laje possui, inclusive, matrícula própria.

O autor comenta sobre o assunto:

Neste sentido, entende-se esteja vedado aos municípios valerem-se de eventual progressividade no Imposto sobre a propriedade territorial urbana (IPTU) para majorar a alíquota do mesmo, sob a justificativa de que a laje realiza incremento de valor na construção-base. A autonomia tributária deve ser reconhecida como absoluta, não se podendo inferir, sob pena de *bis in idem* (tributadas seriam as duas construções), qualquer espécie de melhoria para a construção-base decorrente da edificação na laje. (CHAVES, 2020, p. 83)

Existe também o direito do lajeado de se opor à construção de novos direitos de laje (CHAVES, 2020). Sendo necessário o consentimento de todos os demais lajeários e do lajeado para a construção de novos ou sucessivos direitos de laje.

Há também, por força do artigo 1510-C a previsão do direito de realizar obras urgentes na construção, sendo possível a cobrança dos valores junto aos que não contribuíram com a obra, desde que respeitado o critério de urgência. (CHAVES, 2020).

Ainda, é direito do lajeado a proteção às novas construções realizadas no terreno (CHAVES, 2020). O direito real de laje necessita, em sua constituição, de especificação quanto a parte que corresponderá à laje, bem como as partes já existentes no restante da propriedade, resguardando-se, assim, a propriedade de ambos os proprietários.

O autor também comenta sobre a possibilidade de ser constituída uma *convenção geral do edifício em lajes* em que, por meio dela, será possível estabelecer critérios de convivência e formas de rateio de despesas comuns.

Por último, é possível mencionar o direito de preferência na aquisição da laje que venha a ser colocada à venda. O proprietário da construção-base, junto com os demais proprietários das outras lajes, poderá exercer o direito de preferência em relação à aquisição do imóvel.

Em relação aos direitos concernentes ao proprietário da laje (ou lajeário) é possível citar o direito de usar, gozar e dispor do bem, por força do artigo 1510-A §3º do Código Civil.

Conforme explica Cristiano Chaves:

Toca ao lajeário o direito de usar e gozar. Trata-se do conteúdo material ou econômico indireto, que se pode extrair sem para isso seja necessário desfazer-se do bem. Estes dois elementos e mais o direito de dispor (conteúdo material ou econômico direto), compõem todo o espectro econômico do direito do lajeário, já que estabelece todo o proveito que pode ser retirado do bem.

(...) O uso e a fruição da laje garantem ao seu titular uma plenitude no exercício de seu direito – autônomo e independente do proprietário. Bem por isso, havendo algum embaraço ou perturbação à plena utilização da laje cabem as medidas protetivas (no âmbito da autotutela – CC, art. 1210 § 1º - e da tutela jurisdicional possessória ou reivindicatória), além das perdas e danos. (CHAVES, 2020, p. 91).

Assim, foi conferido ao titular do direito de laje a possibilidade de usar, gozar e dispor do bem (atributos semelhantes aos concedidos no instituto da propriedade), que possibilitaram ao proprietário usufruir do seu direito de uma forma mais completa.

Cristiano Chaves comenta também sobre a possibilidade (e um direito) do lajeário de construir nova laje:

Ainda em tema reflexo aos poderes inerentes ao proprietário, pode o lajeário constituir nova laje, se assim se apresentar possível em relação às normas de edificação e segurança e se ele obtiver a autorização de todos os demais lajeários e do proprietário da construção-base. Não se trata de direito de preferência, que somente se aplica aos casos de alienação da laje da qual é titular, mas sim de uma outorga específica para a cessão de novo direito de laje (sobre ou sob a laje que lhe toca). (CHAVES, 2020, p. 95)

Dessa forma, por força do texto legal é possível que o lajeário constitua sucessivo direito real de laje, com a anuência dos demais proprietários e respeitando as normas de edificação e segurança.

É possível citar também a proteção jurídica de ambos os proprietários:

Protege-se o titular do solo e do imóvel primitivo, bem assim como o titular da laje, onde se edificou com acesso autônomo à via pública e independência finalística em relação ao imóvel-base. Enfim, é instrumento normativo que explicita, com cores vibrantes, a função social da propriedade, por almejar a proteção avançada da pessoa humana. (CHAVES, 2017, p.605)

Segundo Cristiano Chaves os titulares gozam de proteção jurídica em relação às suas propriedades e direitos referentes ao imóvel, fato que trouxe grande avanço para que ambos possam ter seus direitos reconhecidos e assegurados, contribuindo para a função social da propriedade e o direito à moradia digna.

1.1.4 Deveres dos proprietários.

É possível, da mesma forma, citar os deveres correspondentes ao proprietário da construção-base e o proprietário da laje. Entre os deveres do lajeado estão o de contribuir com as áreas que sirvam ao prédio e arcar, proporcionalmente, com as despesas urgentes anteriormente mencionadas. Além disso, por força legal, cabe a ele o ônus de reconstruir a edificação-base em caso de destruição da mesma (CHAVES, 2020).

Esse ponto merece especial atenção, pois ainda se restam incertas as consequências da não reconstrução da construção-base no período previsto legalmente. Nos termos do artigo 1.510-E do Código Civil:

Art. 1510-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.

Cristiano Chaves comenta sobre o assunto:

O prazo de cinco anos, a que se entender como um ônus, não uma nova forma de usucapião. Não havendo a reconstrução no prazo assinado pela lei, entende-se autorizado o lajeário (ou lajeário – conforme se verá pelo item seguinte) a efetivar a reconstrução do edifício-base, atribuindo-se a ele a propriedade do conjunto (construção-base + terreno subjacente).

O ônus estabelecido pelo citado dispositivo legal, assim, tem por finalidade impedir que o proprietário da construção-base, eventualmente arrependido da edificação em lajes, possa, aproveitando-se da ocorrência de um desastre (destruição ou condenação das construções), dar outra destinação ao terreno, suprimindo *manu militari* o direito de terceiros (ou lajeários). (CHAVES, 2020, p.88)

Assim, segundo o autor nasce uma nova forma de perda da propriedade, aplicável unicamente aos casos que envolvam direito real de laje e relacionados ao ônus do proprietário da construção-base de reconstruir o imóvel, segundo o dispositivo legal.

Conforme mencionado anteriormente, essa prática só foi disciplinada em 2016 através da Medida Provisória 759 que tratava, dentre outros temas, sobre a regularização fundiária urbana.

Apesar da Medida Provisória 759 de 2016 ter sido a primeira a mencionar o direito real de laje foi somente através da sua conversão na Lei 13.465/17 que o instituto foi abordado de forma mais completa.

Assim, através da Lei 13.465/17 foi reconhecida a possibilidade de instituição de lajes inferiores (abaixo da construção-base), utilizando-se do espaço descendente do imóvel originário e ampliando assim as opções de instituição do aludido direito real por força do artigo 1510-A e parágrafos (CHAVES, 2020).

1.1.5 Diferenças entre a laje em infrapartição e sobrelevação.

Existem, ainda, algumas singularidades em relação à laje em infrapartição e a laje em sobrelevação. A laje em sobrelevação, ou construída na parte superior da construção-base, é a forma mais comum no que diz respeito ao direito real de laje. Ao comentar sobre o tema, Cristiano Chaves (2020) explica:

A existência da laje em sobrelevação está ligada à da construção-base, tanto física, quanto juridicamente. Não apenas na instituição da laje, mas durante toda a existência desta, estará ligada à construção inicial (ou à laje que lhe antecede) – sem que isto implique acessoriedade quando da transmissão da construção que lhe subjaz, em face da autonomia jurídica do direito de laje.

Aliás, não se olvide que a eventual destruição da construção-base, excetuada a não reconstrução em cinco anos, decretará, inexoravelmente, a extinção da laje em sobrelevação. Logo, a regra é que cessada a existência da construção antecedente, no sentido físico, também deixará de existir a laje edificada sobre ela.

Porém, quando se trata da laje em infrapartição, uma vez que ela é construída abaixo da construção-base, não há uma dependência funcional em relação as duas construções, pois a sua existência não depende da existência da construção-base (diferentemente da laje em sobrelevação).

Inexiste ainda impedimento para que a mesma possa ser construída no subsolo sem que exista uma construção prévia acima dela (construção-base).

Explica Cristiano Chaves:

Não há fundamento a que se impeça 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. (CHAVES, 2020, p.51)

No Brasil, os legisladores lidam com cidades de alta densidade demográfica, em que as dificuldades relativas à regularização fundiária são desafiadoras. Esse problema somado com desigualdades regionais, sociais e econômicas faz com que a questão se torne preocupante à medida que a sociedade se desenvolve (CHAVES, 2017).

Tendo em vista essa perspectiva, restou claro que o legislador não poderia estar inerte diante dessa realidade, ainda que seja necessário um longo processo para abordar todos os aspectos inerentes a esse fenômeno social.

Apesar de ser necessário um extenso processo para que a realidade fática seja alterada, o direito real de laje possui também relação com direitos reconhecidos constitucionalmente tão necessários como o direito à uma moradia digna, o direito à propriedade, a perspectiva da função social da propriedade, tendo a sua normatização, dessa forma, um importante impacto social.

1.2 ASPECTOS LEGAIS DO DIREITO REAL DE LAJE.

Conforme mencionado anteriormente, a primeira menção à Laje ocorreu com a Medida Provisória 759, de 22 de dezembro de 2016. E, inicialmente, o instituto havia sido conceituado de forma bastante atípica, gerando uma série de questionamentos diante da falta de esclarecimentos suficientes acerca do tema no texto.

O Presidente da República, no dia 22 de setembro de 2016, editou a Medida Provisória nº 759, que dispunha, dentre outros temas, sobre a regularização fundiária urbana.

Dispõe a Medida Provisória 759 de 2016:

Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências. (MP 759 de 22 de dezembro de 2016)

Uma das motivações da Medida Provisória era, portanto, a regularização fundiária rural e urbana. Objetivou-se contribuir para que os imóveis em situação irregular fossem registrados e regularizados através de uma atualização a respeito dos institutos.

A temática da regularização fundiária sempre trouxe muitos desafios à medida que a sociedade se desenvolve, como, por exemplo, o de identificar e sanar as irregularidades existentes.

Carlos Roberto Gonçalves (2019) explica que através da Medida Provisória 759 o direito de Laje é instituído como direito real sendo acrescentado ao Código Civil no rol taxativo de direitos reais do artigo 1225 e também no Título III, na parte correspondente ao “Direito das Coisas”, sendo a Laje disciplinada a partir do artigo 1510-A.

Cristiano Chaves comenta sobre o extenso processo para a aprovação do dispositivo legal:

A mencionar-se a tramitação legislativa, esta não se deu sem percalços, destacando-se o retorno do texto à Câmara dos Deputados, após a aprovação definitiva no Senado Federal e envio para sanção em cumprimento à Medida Cautelar concedida pelo Supremo Tribunal Federal, no julgamento do Mandado de Segurança nº 34.907, cuja relatoria coube ao Min. Luís Roberto Barroso. Isso porque, detectou-se não ter ocorrido a apreciação por parte da primeira Casa das emendas redacionais anteriormente aprovadas. (CHAVES, 2020, p. 38-39)

Silvio Venosa comenta sobre o assunto afirmando que o direito de laje acabou por se tornar algo cada vez mais presente na sociedade sendo fruto de pressões populacionais e, mesmo antes de ser disciplinado, já estava presente de forma significativa no Brasil:

A situação não se confunde com sobrados regulares, sobrepostos, já edificados sob tal sistema, com entrada regular e autônoma, plantas previamente aprovadas pela municipalidade etc. O intuito da lei foi criar, em síntese, um sistema de sobreposição que nasceu da pleora de pressões populacionais nas comunidades e que convivem de há muito e de fato nesse sistema. A norma irá, sem dúvida, incentivar que já se construa prevendo a cessão da laje a terceiros. (VENOSA, 2017)

De fato, conforme abordado por Silvio Venosa, acredita-se que a presença da Laje se dê de forma significativa em muitas cidades, porém estima-se que grande parte dos imóveis se encontrem em situação de irregularidade ou informalidade, tendo em vista a falta - até o ano de 2016 - de disciplina legal a respeito do assunto.

Através da Medida Provisória 759 de 2016 surge a primeira tentativa de se conceituar o instituto do direito real à Laje que conceitua a Laje como:

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 a unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo. (Art. 1.510-A do Código Civil, introduzido pela Medida Provisória n.759, de 22-12-2016).

Esse conceito ficou previsto no artigo 1510 - A do Código Civil de 2002, inserido através da referida medida provisória e foi rejeitado por grande parte dos doutrinadores ao conceituar o direito de Laje como uma possibilidade. Posteriormente,

esse conceito inicial apresentado pela medida provisória foi alterado pela Lei 13.465 de 2017 (TARTUCE, 2020).

1.2.1 Alterações trazidas pela Lei 13.465/17.

Com a conversão da Medida Provisória na Lei 13.465 de 2017, a Laje foi disciplinada de uma forma muito mais completa do que o inicialmente apresentado pela Medida Provisória 759 de 2016. Dessa forma, o conceito do direito real de laje foi complementado e conforme apresentado no *caput* do artigo 1510-A constitui em uma situação em que:

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. (Artigo 1.510-A, *caput* do Código Civil inserido pela Lei 13.465 de 2017)

Essa definição fez com que o instituto do direito real de laje pudesse ser visualizado de forma muito mais clara abordando, por exemplo, a autonomia inerente à Laje. Da mesma forma, o §1º ressalta a possibilidade de a laje ser construída em superfície inferior ou superior da construção-base.

Conforme apresentado por Pablo Stolze Gagliano:

A nova redação é realmente muito melhor do que a primitiva, que conceituava o direito real de laje como a “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”. Além do fato de não caber à legislação fazer conceituações — tarefa própria da doutrina — o texto primevo era de uma infelicidade patente ao definir um direito como uma possibilidade. (GAGLIANO, 2020, p.1735)

Da mesma forma, a Lei 13.465 de 2017 foi importante em muitos aspectos no que diz respeito à regularização fundiária urbana ao facilitar que muitos indivíduos pudessem regularizar o seu imóvel, em especial as famílias de baixa renda.

Em relação ao tema, cabe ressaltar primeiramente o artigo 10 da referida lei, que dispõe que constituem objetivos da Reurb a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios a ampliação do acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados (inciso III); garantir o direito à

moradia digna e às condições de vida adequadas (inciso VI); garantir a efetivação da função social da propriedade (inciso VII) além de prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais (inciso X).

Assim, a referida Lei teve como alguns dos seus objetivos a integração do Estado-sociedade para solucionar problemas relacionados à regularização fundiária que perduram há décadas no Brasil.

Dentro desse tema, comenta Alberto Gentil:

Tratam-se de disposições legais de importância destacada, que merecem a releitura constante pelo operador do Direito para sanar lacunas do texto legislativo ou mesmo dúvidas interpretativas, sempre na busca dos melhores caminhos para efetivação da finalidade da regularização fundiária – em destaque, vale mencionar o forte interesse do legislador em incorporar os núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano regular, titulando a posse e propriedade dos ocupantes em áreas marginalizadas pelo sistema legislativo, comprovadamente existentes, na forma desta lei, até 22 de dezembro de 2016 (data da edição da MP n° 759/2016). (GENTIL, 2020).

Não obstante, a Lei também trata de duas modalidades de Reurb, a de interesse social ou Reurb S e a de interesse específico ou Reurb E. Em relação à primeira modalidade cabe destacar que o legislador trouxe situações em que é possível a aquisição de direitos para as famílias de baixa renda de forma facilitada como, por exemplo, através das isenções de custas e emolumentos aplicáveis a Reurb.

Explica o autor Alberto Gentil:

São duas as modalidades de Reurb previstas na Lei: (i) de Interesse Social, Reurb S; ou (ii) de Interesse Específico, Reurb E. A Reurb S é modalidade de regularização fundiária destinada aos núcleos urbanos ocupados predominantemente por população de baixa renda (conceito aberto de economia que merece verificação no caso concreto pelo Poder Público), assim declarado por ato do Poder Executivo Municipal (por meio de procedimento administrativo – art. 28 e seguintes da Lei 13.465/17). A Reurb E é modalidade de regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população que não se enquadre na definição de população de baixa renda, de acordo com análise da Municipalidade. (GENTIL, 2020)

Assim também dispõe o autor que serão isentos de custas e emolumentos, por força do artigo 13 §1º, atos como o primeiro registro de Reurb-S, o qual confere direitos reais aos beneficiários; o registro de legitimação fundiária; registro do título de

legitimação e posse e sua conversão em título de propriedade e o primeiro registro de direito real de laje, por exemplo.

É importante destacar que a facilitação do primeiro registro de direito real de laje contribui de maneira significativa para solucionar a realidade enfrentada por muitos proprietários do instituto que encontram dificuldades para conseguir a regularização de seus imóveis.

Ainda, quando se trata de famílias de baixa renda, essa alteração trazida pela Lei 13.465 possui um destaque especial no sentido de que, devido a precariedade que elas enfrentam, facilitar o processo de regularização desses direitos é de suma importância, sendo necessário o acompanhamento por parte do Estado da realidade fática e do desenvolvimento de iniciativas por parte do mesmo para alterar essa realidade.

Da mesma forma, também surgem muitos pontos importantes em relação a laje com a alteração do dispositivo legal, trazendo uma previsão de muitos atributos e características inerentes ao instituto, abordadas anteriormente, como a figura da laje em infrapartição ou a sobrelaje.

A respeito desse tema, comenta Cristiano Chaves:

É bem verdade que, na redação original da Medida Provisória que deu origem ao direito, somente se autorizava a constituição da laje a partir de um desdobramento vertical superior (“pra cima”), em relação ao imóvel originário (a chamada “construção-base”). Restringia-se, então, a laje à sobrelevação da lâmina da propriedade que lhe serviu de base, não se reconhecendo a possibilidade de se construir o novo direito em porções ou em espaços inferiores (abaixo da linha da propriedade original). (CHAVES, 2020, p. 48)

Dentro dessa perspectiva, a nova disposição apresentada pela Lei 13.465/2017 traz a possibilidade de o proprietário da laje poder usar, gozar e dispor da mesma, conferindo-lhes os poderes inerentes à propriedade da coisa, sendo o mesmo responsável pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade (Artigo 1510-A, §2º e §3º, Código Civil inserido pela Lei 13.465 de 2017).

Além disso, é disciplinada também a possibilidade de o proprietário da laje ceder a superfície da sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje (desde que autorizado pelos demais proprietários) e o direito de preferência

nos casos de alienação (Artigo 1.510-A, §6º e 1510-D, §2º, Código Civil, inserido pela Lei 13.465 de 2017).

Há também a previsão de um dever para ambos os proprietários de zelar pela conservação e realização de obras urgentes na construção, de forma a conservar o direito de todos e evitar a ruína de ambas as construções. Existe também a previsão de divisão de custos das partes que servem a todo o edifício pelos proprietários, o que viabilizou de forma significativa o esforço conjunto para que os proprietários conservem o imóvel (Artigo 1510-C, caput e §2º, Código Civil, inserido pela Lei 13.465 de 2017).

Cabe mencionar, também, que para o proprietário da Laje esse tema deve ter especial atenção, uma vez que existem disposições que ensejam até mesmo a extinção do Direito Real da Laje no caso de a construção-base deixar de existir e não for erguida no prazo de 05 (cinco) anos (Artigo 1.510-E, inciso II, Código Civil, inserido pela Lei 13.465 de 2017).

Assim também o direito real de laje não importa atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou participação nas áreas já edificadas, conforme disposto no artigo 1.510-A, §4º, tirando, assim, a natureza de condomínio.

Por fim, os municípios também poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje, conforme disposto da mesma forma no dispositivo legal.

2 ANÁLISE DA DIVERGÊNCIA DOUTRINÁRIA ACERCA DA NATUREZA JURÍDICA DA LAJE

2.1 O DIREITO REAL DE LAJE E OUTROS INSTITUTOS PREVISTOS NO CÓDIGO CIVIL

Apesar de contrariar o pensamento de parte da doutrina, o direito de Laje foi incluído como um direito real no Código Civil por força da Medida Provisória 759, de 2016.

Autores como Flávio Tartuce (2020) acreditavam que o direito de Laje se assemelhava em muitos aspectos com o direito de superfície, devendo ser incluído na parte referente aos mesmos no Código Civil.

Vitor Frederico Kumpel (2017) também aborda sobre o assunto:

Volta à carga a necessária crítica ao local de inserção do novo direito, infelizmente mantido: junto aos direitos reais de garantia, de forma serôdia e prejudicial à aplicação. De melhor conselho seria inseri-lo na sequência do art. 1.228, embora se compreenda a inviabilidade disso, em face da discussão, ainda aberta, sobre a natureza jurídica do direito de laje (...)

Segundo alguns autores que discorreram sobre o assunto antes da conversão da MP 759/2016 em lei, a melhor inserção seria na sequência do condomínio, onde hoje está localizado o condomínio de lotes. A inserção topológica da laje antes da análise dos direitos reais sobre coisas alheias, ou seja, antes da superfície, seria, de qualquer sorte, salutar.

Dessa forma, não existia um consenso acerca do local onde o direito real de laje deveria ser inserido, apesar de na época já existir, conforme abordado pelos autores, apontamentos sobre o tema.

Porém, o legislador acaba por criar um direito novo, gerando autonomia e garantindo ao proprietário da Laje atributos referentes à propriedade ao mesmo tempo que a laje apresenta-se como uma unidade ligada à construção-base na sua parte superior ou inferior.

2.1.1 O direito real de laje e o direito de superfície.

Inicialmente há autores como Roberto Paulino Albuquerque que se posicionam no sentido de acreditar que a laje deveria ter sido incluída como objeto do direito real de superfície:

O direito de laje não constitui um direito real novo, mas uma modalidade de direito de superfície que, desde 2001, já tem previsão expressa na legislação brasileira, a superfície por sobrelevação.

[...]

Em sentido mais técnico, há superfície quando se suspende os efeitos da acessão sobre uma construção ou plantação a ser realizada ou já existente. O implante que, por força de acessão, seria incorporado ao solo, passa a ser objeto de um direito real autônomo, o direito real de superfície.

Vê-se que, a partir dessa definição de direito de superfície, sequer seria necessário prever expressamente a possibilidade de sua constituição para a construção no espaço aéreo ou para o destacamento de pavimentos superiores já construídos. Da mesma forma, é desnecessária a menção expressa à possibilidade de superfície constituída sobre construções no subsolo. Se é possível construir no espaço aéreo ou no subsolo e essas construções sofrem, de ordinário, os efeitos da acessão, pode-se tê-las como objeto do direito real de superfície. (ALBUQUERQUE, 2017)

Cristiano Chaves (2020) comenta que para os autores que se posicionam dessa forma, a laje estaria conectada à construção-base e não corresponderia à um direito autônomo e independente.

Da mesma forma, comenta o autor:

É bem verdade que larga parcela dos civilistas já asseverava a natureza real do direito de laje, a partir de um desdobramento do comando do §1º do art. 21 do Estatuto da Cidade e do art. 1.369 do Código Civil de 2002, reconhecendo que o direito real de superfície, disciplinado nos aludidos dispositivos, também abrangeria o espaço aéreo, dando vazão ao reconhecimento do direito sobre a laje, a partir do instituto da sobrelevação (...) (CHAVES, 2020, p. 56)

Porém, da mesma forma, o autor Pablo Stolze Gagliano apresenta que o direito real de laje possui características particulares que não correspondem ao direito de superfície:

Com efeito, nos termos das normas vigentes, operou-se o reconhecimento de um novo direito real, em favor de quem imprime destinação socioeconômica sobre a unidade imobiliária superior ou inferior, situada em plano vertical. Esse direito, todavia, não se projeta, mediante fração ideal, sobre o solo ou outras áreas anteriormente edificadas. (GAGLIANO, 2020, p. 1736)

Assim, também, comenta o mesmo autor:

Diferentemente de outros direitos reais na coisa alheia, o direito tem, em seu conteúdo, um singular *animus*, equiparável ao de domínio [...] (GAGLIANO, 2020, p.1.116)

Da mesma forma, Cristiano Chaves se posiciona acerca do assunto:

A outro giro, em defesa da natureza de direito real sobre coisa própria, poder-se-ia centralizar a compreensão do tema no fato de que o direito de laje é autônomo e independente em relação à propriedade do imóvel originariamente construído, inclusive gerando uma matrícula própria em cartório, desatrelada do registro da propriedade. Mais ainda: a laje tem funcionalidade própria, inclusive com acesso autônomo, distinto daqueloutro da construção-base. (CHAVES, 2020, p.60)

Assim, apesar de possuir muitas semelhanças com o direito de superfície, o direito real de laje possui características particulares diferentes de qualquer outro direito anteriormente previsto na norma legal.

Conforme abordado pelos autores, o seu proprietário possui um singular *animus* e o direito de laje constitui-se como direito autônomo e independente, podendo possuir funcionalidade e matrícula própria, além do respectivo registro da propriedade, sendo inclusive previsto no Código Civil no artigo 1.510-A, §3º e na Lei de Registros Públicos em seu artigo 176, §9º.

Dispõe Cristiano Chaves:

Sem dúvidas, com o advento da Lei nº 13.465/17, o direito de laje passa a ter regras próprias, específicas, claramente distintas daquelas que disciplinam o direito de superfície. É reconhecido, inclusive ao lajeário um feixe de poderes, assemelhados àqueles conferidos ao titular da propriedade (CC, art. 1.228), envolvendo o usar, gozar, dispor e, seguramente também, o reivindicar – apesar da lacunosa redação do texto legal. (CHAVES, 2020, p.62)

O autor também comenta sobre o fato de o direito de superfície ser concedido por um tempo determinado diferente do direito real de laje:

Apenas para ilustração, lembre-se que o direito de superfície é constituído por tempo determinado ou determinável, enquanto a laje é perpétua e gera matrícula autônoma no cartório de imóveis, desatrelada do registro da propriedade da construção-base. (CHAVES, 2020, p.49)

Dessa forma, apesar de existirem muitas semelhanças em relação ao direito de superfície, o direito real de laje apresenta-se como um direito autônomo e independente em relação ao direito de superfície.

2.1.2 O direito real de laje e o direito condominial.

Não obstante, Fábio Ulhoa Coelho afirma sobre as diferenças existentes também em relação ao condomínio:

Não é um condomínio, por não haver propriamente áreas comuns. O titular da laje não tem nenhum direito sobre o terreno ou as demais áreas edificadas (art. 1.510-A, § 4º). (COELHO, 2020, p. 54).

Assim, quando se trata do direito real de laje, apesar de existirem áreas que servem a todo o edifício, não existem propriamente áreas comuns, diferentemente do condomínio.

Da mesma forma, aborda Cristiano Chaves acerca do assunto:

Vale, ainda, anotar que não há como confundir-se a laje com a formação de uma edificação em condomínio edilício. Enquanto a laje não atribui fração ideal sobre o terreno ou demais áreas edificadas (art. 1510-A, §1º - impedindo ao lajeário a alegação de complementação de seu direito em caso de futura edificação na construção original), o condomínio edilício cria uma complexa relação entre propriedade exclusiva e propriedade comum, muito mais densa que a firmada sobre o primeiro direito real.

(...)

Repie-se, a laje não se estabelece sobre um mix de propriedade comum e propriedade autônoma ou individual. Há uma propriedade individual com reflexos específicos sobre certas áreas, que servem a todo o conjunto, que terão manutenção custeada por todos os envolvidos (lajeário e proprietários). (CHAVES, 2020, p.42)

Dessa forma, apesar das semelhanças, o direito real de laje também se apresenta como um instituto que apresenta características diferentes do condomínio.

2.1.3 O direito real de laje como um direito real.

Assim como abordado anteriormente, o direito real de laje foi incluído dentro do rol taxativo de direitos reais pela Medida Provisória 759 de 2016, sendo considerado um direito real, segundo dispõe o artigo 1.225 do Código Civil.

Sobre o assunto, comenta Pablo Stolze Gagliano:

O instituto de que estamos aqui a tratar, como vimos, tem natureza diversa (real) e diz respeito à esfera jurídica de terceiro que, com exclusividade, imprime, em perspectiva constitucional, destinação socioeconômica sobre a unidade imobiliária autônoma sobreposta. (GAGLIANO, 2017)

Cristiano Chaves (2020) afirma que ao promover a conversão da Medida Provisória nº 759/16, a Lei 13.465/17 foi categórica ao reconhecer a natureza real do direito de laje.

Segundo Luiz Antonio Scavone Junior direitos reais podem ser conceituados como:

Assim, o direito real, ou direito das coisas, é definido como o conjunto de normas destinadas a regular as relações jurídicas concernentes a bens corpóreos (materiais) ou incorpóreos (imateriais) suscetíveis de apropriação pelo homem e, bem assim, dotados de conteúdo econômico relevante e significativo. (SCAVONE, 2021, p.3)

Assim também conceitua Pablo Stolze Gagliano:

Nesse contexto, temos que esse ramo específico (“Direitos Reais” ou “Direito das Coisas”) consiste em um conjunto de princípios e normas que disciplina a relação jurídica referente às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem, segundo uma finalidade social. (GAGLIANO, 2020, p.1523)

Os autores Luiz Scavone Junior (2021) e Pablo Stolze Gagliano (2020) conceituam Direitos Reais como normas que disciplinam ou regulam as relações jurídicas de coisas suscetíveis de apropriação pelo homem segundo uma finalidade social ou dotados de conteúdo econômico relevante e significativo.

Além disso, os Direitos Reais possuem uma série de características próprias, sendo a primeira a legalidade. Pela legalidade ou tipicidade, os direitos reais somente existem se a respectiva figura estiver prevista em lei, se houver sido inserida no texto legal.

Da mesma forma, através da característica da taxatividade, a enumeração legal dos direitos reais é taxativa, não permitindo ampliação pela vontade das partes. (GAGLIANO, 2020)

É também característica dos Direitos Reais a publicidade. É necessário o registro no Cartório de Registro de Imóveis para que os direitos reais sobre bens imóveis sejam adquiridos, estando os mesmos inseridos em um sistema de registro formal. Assim também, os direitos reais sobre bens móveis são adquiridos somente após a tradição. (GONÇALVES, 2019)

Outra característica dos Direitos Reais é a eficácia *erga omnes*, a respeito do tema, ensina Carlos Roberto Gonçalves:

Os direitos reais se exercem *erga omnes*, ou seja, contra todos, que devem abster-se de molestar o titular. Surge, daí, o direito de seqüela ou *jus perseguendi*, isto é, de perseguir a coisa e de reivindicá-la em poder de quem quer que esteja (ação real) bem como o *jus praeferendi* ou direito de preferência (...) (GONÇALVES, 2019, p.31).

Assim também o autor conceitua a inerência ou aderência, também característica dos direitos reais:

A aderência do direito real à coisa não é senão a constatação do fato de que o direito real permanece incidindo sobre o bem, ainda que este circule de mão em mão e se transmita a terceiros, pois o aludido direito segue a coisa (jus perseguendi), em poder de quem quer que ela se encontre. (GONÇALVES, 2019, p.31)

Por último, outra característica atrelada aos direitos reais é o direito de seqüela, que concede ao titular de um direito real o poder de perseguir a coisa afetada, para buscá-la onde se encontre, e em mãos de quem quer que seja e sendo privativo dos direitos reais. (GAGLIANO, 2020)

O direito real de laje passa então, a partir da Lei 13.465/2017, a integrar esse rol taxativo do artigo 1.225 do Código Civil como uma espécie de direito real. Porém, uma vez reconhecido o direito real de laje, surgem uma série de desdobramentos e questionamentos acerca do tema, envolvendo notadamente a sua natureza jurídica.

2.2 NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO REAL DE LAJE.

Apesar da Lei 13.465 de 2017 ter trazido um aprofundamento maior em relação à regularização urbana e rural disciplinando em muitos aspectos a Laje, existe um ponto determinante que gera grande controvérsia no campo doutrinário e que inclusive divide a doutrina civilista.

Essa controvérsia gira em torno da natureza jurídica da laje e se a mesma corresponde a um direito real sobre coisa própria ou direito real sobre coisa alheia.

É importante destacar que, conforme abordado anteriormente pela Medida Provisória 759/2016, a laje foi incluída no rol de Direitos Reais, previsto no artigo 1.225 do Código Civil, atraindo a si a característica de taxatividade presente nos direitos reais. Daí, constitui-se em direito real, sendo algo pacificado doutrinariamente.

Conforme abordado por Cristiano Chaves:

Dúvida não pode existir, inclusive, por força da tipicidade legal, na medida em que o texto legal é expreso ao afirmar a natureza real da laje. (CHAVES, 2020, p.54)

Ainda assim, dentro dessa perspectiva, se ela corresponde a um direito real sobre coisa alheia ou sobre coisa própria é uma questão, de fato, tormentosa (TARTUCE, 2020). Existem muitos argumentos que justificam a posição de ambos os lados para definir a natureza jurídica da Laje.

2.2.1 Direito real de laje como direito real sobre coisa alheia

Primeiramente, dentre os autores que acreditam que a natureza jurídica da Laje se constituiu em direito real sobre coisa alheia, muitos destacam que há uma grande proximidade entre o Direito de Laje e o direito de superfície, o que justificaria o seu reconhecimento como direito real sobre coisa alheia, se enquadrando como direito real de gozo ou fruição (TARTUCE, 2020), pensamento este compartilhado por Flávio Tartuce.

Da mesma forma, o autor acredita que o simples fato de ser possível a abertura de matrícula própria não teria força o suficiente para caracterizar a natureza jurídica do instituto.

Assim também, os defensores dessa corrente acreditam que o direito titularizado pelo lajeário não seria pleno, mas limitado e acessório do direito de propriedade. Gravitaria, assim, a laje, em torno e de maneira subordinada à propriedade, com características acessórias e limitadas (CHAVES, 2020).

Dentro do tema de direitos reais sobre coisa alheia, Fábio Ulhoa Coelho explica que eles estariam subdivididos em três categorias, o direito de gozo, de garantia, e à aquisição.

Os direitos reais de gozo sobre a coisa alheia atribuem ao sujeito o poder de usar ou fruir bens de que não é o proprietário. Nessa categoria se encontram o usufruto, uso, habitação, servidão e superfície [...] o poder de usar ou fruir bens alheios pode derivar exclusivamente de vínculo obrigacional entre o proprietário e quem passa a titularizá-lo, como no caso dos contratos de locação e comodato. Aqui, a coisa não sofre nenhum gravame, uma vez que o vínculo jurídico derivado do negócio é pessoal. Quando o poder de usar ou fruir coisa alheia deriva também de direito real, ainda que originado de negócio jurídico, surge um vínculo real, afetado ao bem e independente de quem seja a pessoa que o titulariza. (COELHO, 2020, p.254)

Dessa forma, no que diz respeito aos direitos reais de gozo atribuem ao sujeito o poder de usar ou fruir bens apesar do sujeito não ser proprietário, isso ocorre através de um contrato por exemplo.

Assim, nasceriam pela concessão de uso de algum bem por determinado tempo e sob condições estabelecidas pelo proprietário estipuladas em contrato.

E, de maneira similar, os direitos reais de garantia e o direito real à aquisição compõem os direitos reais sobre coisa alheia:

Os direitos reais de garantia (atente para a preposição) têm a mesma finalidade dos em garantia: assegurar o cumprimento eficiente da obrigação garantida. Por recaírem os direitos reais de garantia sobre coisa alheia, porém, não importam a titularidade de propriedade sobre o bem onerado, nem mesmo a resolúvel.

[...]

o direito real à aquisição de coisa alheia confere ao seu titular a prerrogativa de reivindicar a propriedade de bem objeto de compromisso de compra e venda, após o integral pagamento do preço. Titula-o, pois, o promitente comprador. [...] Com a introdução dessa regra geral na lei, tanto o promitente comprador como o comprador, em qualquer contrato de compra e venda, podem reivindicar a transferência do domínio, depois de pagarem o preço ajustado, independentemente de qualquer direito real sobre a coisa objeto de contrato. (COELHO, 2020, p.254)

Conforme abordado pelo autor, os direitos reais de garantia têm uma finalidade de assegurar o cumprimento eficiente de uma obrigação, não gerando a titularidade de proprietário. A própria denominação de “garantia” demonstra a finalidade de garantir o cumprimento de alguma obrigação.

Assim, a laje estaria atrelada ao imóvel original, sendo, inclusive, criada a partir do tratamento legal emprestado por outros ordenamentos jurídicos como o lusitano e o argentino (CHAVES, 2020).

Em relação ao tema, comenta também o autor:

Utiliza-se, inclusive, em prol desse raciocínio, a regra de que a cessão do direito de laje tem de ser averbada junto à matrícula da construção-base (pertencente ao proprietário), o que geraria o liame da acessoriedade inerente aos direitos reais sobre coisas alheias. (CHAVES, 2020, p.63)

Da mesma forma, Pablo Stolze Gagliano (2020) afirma que se constituiria direito real sobre coisa alheia uma vez que não ocorreria de fato a transferência da propriedade, mas sim seria concedido a permissão, mediante pagamento, para que um terceiro construísse um segundo andar na casa e pudesse morar no mesmo com a sua família.

Arnaldo Rizzardo também comenta sobre as características inerentes aos direitos reais sobre coisa alheia:

Jus in re aliena em contraposição ao *jus in re 33rópria* (proprietário), o titular do domínio fica privado de alguns dos poderes assegurados à propriedade, que são desmembrados em favor terceiros, a quem se consagra o exercício dos mesmos. Assim, como os poderes inerentes à propriedade são compartilhados entre o real proprietário e a pessoa contemplada por esses direitos, como sucede com o usufruto, onde o usufrutuário percebe os frutos ou rendimentos da coisa, sem poder aliená-la, direito este mantido em favor do nu-proprietário. (RIZZARDO, *apud* CHAVES, 2020, p.64)

Há também um preceito da Corte Superior afirmando que:

Criou-se, assim, um direito real sobre coisa alheia (CC, art.1510-A), na qual se reconheceu a proteção sobre aquela extensão – superfície sobreposta ou pavimento inferior da construção original, conferindo destinação socioeconômica à referida construção. (STJ, Ac. 4ª T., Resp. 1.478.254/RJ, rel. Min. Luís Felipe Salomão, j. 8.8.17, Dje 4.9.17)

Cristiano Chaves (2020) afirma que não se trata, porém, de posicionamento da jurisprudência superior porque não se abordou a questão no citado julgado, não se pronunciando a Corte Superior sobre a questão especificamente.

2.2.2 Direito real de laje como direito real sobre coisa própria.

Por outro lado, dentro da perspectiva do direito de Laje como direito real sobre coisa própria podemos citar, como exemplo, o argumento de Vitor Frederico Kumpel e Bruno de Ávila Borgarelli:

Na realidade, prefere-se ver o direito de laje como direito real sobre coisa própria. Recorde-se que o direito real sobre coisa própria é aquele em que há uma unidade de poder, toda ela circunscrita a um único titular, que é exatamente o caso da Laje. Não há divisão de poder, como ocorre nos direitos reais sobre coisa alheia de fruição, garantia ou aquisição. Não há dois titulares; o titular do imóvel-base não guarda vínculo jurídico real com o titular da laje superior ou inferior. O que há entre eles são direitos e deveres, na medida em que existem áreas comuns

[...]

Em síntese: é o direito real de laje um direito real sobre coisa própria, limitado externamente por uma série de deveres que incidem em outras tantas situações jurídicas-reais, e que em nenhuma dessas situações têm o poder de neutralizar o caráter de verdadeiro proprietário atribuído ao titular. (CHAVES, 2020, p.68, *apud*)

Desta forma, os autores destacam a questão de inexistir divisão de poder quando se trata do direito real de laje, existindo apenas direitos e deveres entre o proprietário da Laje e o proprietário da construção-base.

Cristiano Chaves (2020) aponta que, uma das maiores evidências de que se trata de direito real sobre coisa própria seria justamente o fato de, instituído o direito

real da Laje, ela passar a possuir uma matrícula e registros próprios, sendo uma unidade imobiliária autônoma em relação à construção-base.

Da mesma forma, ele salienta sobre o reconhecimento expresso que o texto legal concede ao ser possível o imóvel possuir uma matrícula própria no cartório de registro imobiliário, o autor também aborda a questão seguindo a compreensão do fôlio real, segundo o qual cada matrícula imobiliária há de corresponder a um imóvel e cada imóvel ocupa uma matrícula.

Assim, compreender que a laje não se trata de um novo imóvel, caracterizador de um novo direito, seria reconhecer uma quebra no fôlio real, fazendo com que um único imóvel ocupasse duas matrículas diferentes.

Na mesma linha de pensamento comenta o autor Francisco Eduardo Loureiro sobre o assunto:

O direito real de laje é instituto *sui generis*, com requisitos e efeitos próprios, que não se confundem com o direito de superfície (art.1369 e seguintes do CC), e nem com a amplitude da propriedade plena (art. 1.228 CC). O legislador procurou regularizar e solucionar situação de fato que aflige milhares de famílias no país, em especial as de baixa renda: o proprietário de determinado imóvel aliena a terceiros o direito de construir sobre a laje de sua edificação, e de se tornar o adquirente dono da nova construção erigida, independentemente daquela original, que se encontra abaixo. Define-se o direito real de laje como nova modalidade de propriedade, na qual o titular adquirente torna-se proprietário de unidade autônoma consistente de construção erigida sobre acessão alheia, sem implicar situação de condomínio tradicional ou edilício. (LOUREIRO, 2017)

Cristiano Chaves (2020) também comenta que não é unicamente o fato de existir a previsão legal para o registro e abertura de matrícula própria que caracterizam o direito de laje como um direito real sobre coisa própria, mas sim todas essas características inerentes ao instituto.

Dispõe o autor:

Não se pode reduzir a potencialidade do direito de laje a uma situação de dependência em relação à titularidade da construção-base. O lajeário titulariza um direito com funcionalidade própria, atendendo a situações jurídicas existenciais suas e de sua família, além de terceiros eventualmente interessados. É-lhe possível retirar todas as utilidades da coisa, *usar, gozar, dispor livremente e reivindicar* de quem injustamente a detenha ou possua. Mais ainda: pode ofertar sua laje em garantia (*verbi gratia*, em hipoteca bancária para assegurar um empréstimo ou alienação fiduciária em garantia) ou simplesmente fruir as suas utilidades, como o mínimo existencial, servindo a si e ao seu núcleo familiar como mecanismo de concretização de sua dignidade. (CHAVES, 2020, p. 69)

Dessa forma, a sua natureza autônoma e os direitos conferidos ao proprietário da laje de usar, fruir, reivindicar e dispor livremente, poderes esses conferidos a alguém que normalmente exerce direito próprio seriam um forte argumento da classificação do direito real de laje como um direito real sobre coisa própria.

2.2.3 Natureza jurídica do direito real de laje.

Assim, a natureza jurídica do direito real de laje gera uma divisão no campo doutrinário, ao possuir características muito semelhantes aos direitos reais sobre coisa alheia e possuir particularidades semelhantes aos direitos reais sobre coisa própria.

Destaca-se, a característica marcante de que é reconhecido ao proprietário do direito real de laje o poder de usar, gozar e dispor da unidade sem qualquer tipo de permissão necessária por parte do proprietário da construção-base, desde que respeitados os limites da construção, bem como a possibilidade de a laje possuir matrícula própria independente.

Porém, conforme abordado, inexistente consenso doutrinário a respeito da natureza jurídica do direito real de laje, com autores apresentando argumentos fortes de que a mesma corresponderia a um direito real sobre coisa própria e, ao mesmo tempo, posições que acreditam tratar-se o direito real de laje como um direito real sobre coisa alheia.

3 DIREITO REAL DE LAJE E REFLEXOS DA SOCIEDADE NO DIREITO

3.1 ASPECTOS HISTÓRICO-CULTURAIS DA LAJE E SUA IMPORTÂNCIA SOCIAL

A figura da Laje já estava presente historicamente e culturalmente na sociedade muito antes de ser regularizada pela Medida Provisória 759/2016 e tratava-se de uma prática muito comum, seja para a concessão dos direitos para membros da própria família (pais cedendo à superfície do seu imóvel para filhos, por exemplo) ou a cessão ou alienação dos direitos a terceiros.

Fato é que, apesar de instituída em 2016, a Laje é popularmente conhecida como “puxadinho” e é uma prática muito frequente. É o caso por exemplo das favelas, consideradas um resultado da má distribuição de renda e da distribuição habitacional no Brasil, em que, em um pequeno espaço estão presentes muitos imóveis e diversas famílias de maneira desigual.

Trata-se de um problema histórico, abordado por autores como Cristiano Chaves de Farias e Pablo Stolze Gagliano, que gera consequências ao longo dos anos, tendo em vista a dificuldade de se aplicar na prática todas as disposições referentes à regularização fundiária urbana, uma vez que existem diferentes realidades e espaços em que o instituto está presente e tendo em vista a recente regularização do instituto.

3.1.1 O direito real de laje dentro do direito costumeiro.

Ao comentar sobre as favelas presentes no país, Cristiano Chaves aborda a questão que muitas vezes os moradores acabam por criar o seu próprio Direito tornando difícil a manutenção dos imóveis presentes nessas regiões ou mesmo a sua regularização tendo em vista que nem mesmo o Poder Judiciário é acionado para a solução de conflitos.

Conforme explica Cristiano Chaves:

Em Pasárgada, Boaventura foi capaz de verificar a existência de várias instituições extraoficiais de resolução de conflitos que solucionavam disputas à margem do poder estatal. A população local, quando se deparava com um conflito intersubjetivo, sequer pensava em acionar as instituições jurídicas estatais, pois não tinham títulos legítimos de suas propriedades. (...) Os títulos de propriedade não eram tidos como

válidos à luz do direito oficial, já que a ocupação das favelas originou-se de atos irregulares. Por esse motivo, a resolução de conflitos de vizinhança não podia ser realizada pelo Poder Judiciário, que considerava que as posses de terra naquelas favelas eram ilegais e sem qualquer validade. (CHAVES, 2020, p.16)

Como o autor aborda, ainda é possível encontrar muitos obstáculos para que a regularização fundiária seja eficiente e a maioria dos imóveis sejam regularizados, e isso ocorre mesmo após o advento da Lei 13.465/2017.

Essa problemática ocorre por vários motivos como, por exemplo, os imóveis muitas vezes serem adquiridos de forma irregular ou ilegal o que faz com que os proprietários não tenham interesse em regularizar o imóvel ou mesmo buscar a solução do conflito no Poder Judiciário, conforme abordado pelo autor.

Mesmo depois de sua menção na Medida Provisória 759 de 2016, conforme abordado, foi necessário um longo processo e uma série de alterações para que o texto legal pudesse contemplar amplamente o instituto em todas as suas nuances e desdobramentos.

Tendo em vista que uma vez reconhecida a possibilidade de adquirir propriedade de um imóvel surgem consequências em outros ramos do Direito (como o direito sucessório, o direito processual, por exemplo) era necessária uma completa abordagem com relação a todos os desdobramentos inerentes ao direito real de laje (CHAVES, 2020).

É importante mencionar que, tendo em vista o enunciado 627 da VIII Jornada de Direito Civil, entende-se que a laje é passível de aquisição através da usucapião, conforme apresentado no enunciado:

O direito real de laje em terreno privado é passível de usucapião.
(Enunciado 627 da VIII Jornada de Direito Civil.)

Entretanto, por mais que existam muitas formas de adquirir imóveis previstas legalmente, uma vez que o imóvel não possui registro, foi adquirido de forma ilegal ou a construção do mesmo não está regular torna-se muito mais difícil alienar o mesmo.

Dessa forma, o problema da regularização fundiária traz consequências para muitas áreas da sociedade, seja no aspecto econômico ou mesmo na efetivação de direitos garantidos constitucionalmente (como o direito à moradia, o direito à propriedade), uma vez que imóveis que não se achem aptos a ser alienados tendem a permanecer na mesma situação de irregularidade ao longo de vários anos.

Pablo Stolze comenta sobre assunto ao afirmar que:

Com efeito, trata-se de uma situação bastante frequente, especialmente nos grandes centros urbanos, em que a sobreposição de moradias já exigia, historicamente, um justo enfrentamento, por parte do legislador, que, até então, condenava esse fenômeno urbanístico ao cadafalso da invisibilidade. (GAGLIANO, 2020, p. 1734).

Da mesma forma, Cristiano Chaves de Faria comenta que os possuidores do instituto eram, até então, privados de terem acesso à direitos inerentes à propriedade como a sucessão, transmissão garantida, tutela petítória e uma série de direitos decorrentes da qualidade de proprietários:

Os números impressionam, revelando um sem número de obras, esparramadas por este Brasil, estão edificadas sobre um sistema que correu à margem da lei. Aos possuidores (único instituto aplicável ao caso, eram furtados os acessos à sucessão, transmissão garantida, tutela petítória, enfim, um sem número de direitos decorrentes da qualidade de proprietário. Qualidade esta que, de fato, era condizente com a situação em que se encontrava o “lajeário”. (CHAVES, 2020, p. 30).

Assim também, o autor afirma que inicialmente a propriedade da Laje era confirmada única e tão somente pela posse do proprietário, uma vez que, sem previsão legal, o proprietário era privado de registrar o imóvel.

Havia, pois, um claro descompasso entre o direito legislado e o direito construído no meio social, ou, ao menos, o direito requerido pelos cidadãos para regulamentar, com estabilidade e objetividade, as suas relações. Este fato contrasta com a comum discussão entre o que é legal e o que é ilegal, uma vez que manter relações legítimas à soleira da lei é legar incerteza e impossibilidade a todos o que, por necessidades variadas, buscaram dispor ou tutelar o espaço físico que, comumente, se denomina “laje”. (CHAVES, 2020, p.30)

O autor comenta também que a Laje não está necessariamente atrelada a uma parcela da população, mas está presente em todas as camadas da sociedade, desde as menos favorecidas até as que possuem muitas aquisições.

3.1.2 O direito real de laje no estrangeiro.

O instituto do direito real de laje também já estava previsto em outros países se constituindo como direito de sobrelevação ou direito de superfície.

Assim dispõe Cristiano Chaves em seu livro a respeito do direito de laje através do direito comparado através de uma dissertação de Agnaldo Rodrigues Pereira e com base nos escritos de Rodrigo Mazzei (CHAVES, 2020):

Inicialmente na Itália os autores comentam que o assunto era abordado da seguinte maneira:

Itália - Baseado no art. 952, 2ª parte do Código Civil Italiano, é possível a sobrelevação da superfície com a transmissão independente da nova superfície (em sobrelevação) a terceiros. (CHAVES, 2020, p.41)

Da mesma forma a Espanha também possuía uma previsão sobre o assunto:

Espanha - O Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de outubro, tratou do “refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana” determinando a possibilidade de constituição da superfície por cisão, mas não possibilitando a sobrelevação. (CHAVES, 2020, p.41)

Por fim, os autores também comentam sobre o assunto à luz do ordenamento jurídico do Peru e de Portugal:

Peru - O art.955 dispõe, expressamente, sobre a possibilidade de que as propriedades do solo, subsolo e sobressolo (*sobresuelo*) sejam atribuídas a diferentes pessoas.

Portugal - O art.1526º do Código Civil Português estabelece que quando da constituição de direito de superfície sobre edifício alheio, passam a regular a situação as regras aplicáveis à propriedade horizontal, regulada a partir do art.1415º, do CCP. (CHAVES, 2020, p. 41).

Esses são os principais sistemas jurídicos que reconhecem a laje ou o direito de sobrelevação, sendo possível vislumbrar a presença do instituto em seus respectivos ordenamentos jurídicos.

Antes da Medida Provisória 759 de 2016, a Laje também já estava presente e era regulamentada ainda em muitos outros países, como as legislações da Suíça, de Macau e de Portugal, que tratam do assunto como direito real de sobrelevação (CHAVES, 2017).

3.2. DIREITO REAL DE LAJE COMO UM REFLEXO DA SOCIEDADE NO DIREITO

A questão da regularização fundiária e a função social da propriedade são temas amplamente discutidos no território brasileiro, devido à má distribuição de terras presente no país.

Conforme abordado por Flávio Tartuce, quando a Lei 13.465/17 abordou de forma mais ampla o direito real de laje, além de incluí-la no rol dos direitos reais, tinha como objetivo a regularização das áreas favelizadas:

O objetivo da introdução do instituto, mais uma vez, é de regularização de áreas favelizadas, conhecidas popularmente como comunidades. (...) Em muitas localidades brasileiras, como ocorre no Rio de Janeiro, as lajes são “vendidas”, ou seja, transferidas onerosamente e de forma definitiva para terceiros. Também é comum a sua transmissão gratuita entre pessoas da mesma família. (TARTUCE, 2020, p.1720)

3.2.1 Direito real de laje e os reflexos incertos no ordenamento jurídico.

A normatização do direito real de laje, então, surge com o objetivo de resolver a problemática da falta de regularização de áreas faveladas que, por uma série de motivos, mesmo ocorrendo a transmissão dos imóveis de forma onerosa ou gratuita, eles careciam de regularização.

Da mesma forma, explica Anderson Schreiber (2017):

(...) o direito de laje procura transpor para o ordenamento jurídico formal uma realidade que caracteriza as favelas verticalizadas de grandes centros urbanos, especialmente Rio de Janeiro e São Paulo. Em favelas verticalizadas, afigura-se extremamente frequente o uso da laje por terceiro de modo independente do uso dado pelo possuidor do imóvel subjacente, transferindo-se esse “direito costumeiro” de pessoa a pessoa, com base em assentamentos mantidos por associações de moradores.

Conforme mencionado anteriormente, surgiram muitas críticas à postura do legislador ao disciplinar o instituto da Laje como uma tentativa de regularizar o famoso “puxadinho” e assim, ao invés de coibir a prática, acabar por incentivar que surjam cada vez mais construções nas superfícies ou na parte inferior da construção-base.

No entanto, a regulamentação do direito de laje trouxe uma disposição normativa necessária ao instituto. Uma vez prevista legalmente, se tornou possível a regularização de muitas lajes que careciam de registro ou que apresentavam vícios, além de incentivar que os próximos proprietários exercessem o direito conforme disciplinado pela lei.

O relator Ministro Salomão trouxe um posicionamento acerca de que a norma foi necessária concedendo dignidade ao assegurar direitos de pessoas em situação de carência:

O foco da norma foi o de regulamentar realidade social muito comum nas cidades brasileiras, conferindo, de alguma forma, dignidade à situação de inúmeras famílias carentes que vivem alijadas de uma proteção específica, dando maior concretude ao direito constitucional à moradia (CF, art. 6º). [...] (STJ – REsp: 1478254 RJ 2014/0181993-0, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 08/08/2017, T4 – QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 04/09/2017)

Conforme Pablo Stolze (2020) disciplina: “O Direito não pode estar alheio à realidade social que o justifica”. O Direito não pode estar inerte às mudanças sociais e as necessidades que as mesmas impõem, assim, da mesma forma, o legislador não poderia deixar de regularizar o instituto da Laje uma vez que tem se tornado uma prática comum e que, portanto, carece de maiores esclarecimentos e disposições sobre o tema.

Assim como disposto por Cristiano Chaves:

Sublinhe-se, por oportuno, que, reconhecida, a natureza *real* do direito de laje será consequência lógica a possibilidade de transmissão hereditária, quando do falecimento do titular (que pode ser designado como lajeário), por se tratar de relação jurídica de conteúdo patrimonial. (CHAVES, 2020, p.54)

Dessa forma, uma vez previsto legalmente o instituto do direito real de laje de uma forma clara e abrangente, é consequência que muitos outros direitos sejam reconhecidos ao seu titular no processo de normatização.

Assim como abordado anteriormente, Cristiano Chaves (2020) afirma que antes da Lei 13.465/17 e da regularização unicamente a posse servia como elemento de confirmação do vínculo do proprietário da laje com o imóvel, dessa forma, a regularização do instituto trouxe um amparo legal muito importante para que os proprietários pudessem ter o seu direito reconhecido contribuindo com o direito constitucional à moradia digna.

Da mesma forma, dispõe o autor:

O novel instituto, encartado na Lei 13.465/17, confere às inúmeras e incontáveis pessoas que se encontram à margem da lei uma efetiva possibilidade de, mediante formalização por uma escritura pública ou particular, obter um registro imobiliário do seu direito, de forma autônoma e passar a exercer, plenamente, os efeitos decorrentes de tal situação. Enfim, o direito de exercerem cidadania, em sua plenitude. (CHAVES, 2020, p.33)

3.2.2 Direito real de laje e a propriedade em três dimensões.

O direito real de laje, assim como uma série de fenômenos sociais, surge com o desenvolvimento da sociedade e precisa ser acompanhado pelo ordenamento jurídico. Ao fechar os olhos para essa e outras realidades sociais o legislador acaba por privar muitos indivíduos do acesso a direitos básicos garantidos constitucionalmente.

Cristiano Chaves menciona também que a laje está inserida no direito contemporâneo da propriedade em três dimensões e ressalta a sua importância dentro da perspectiva constitucional:

Vive-se o momento da propriedade em três dimensões, não mais anexada à planta imobiliária do solo, mas elevada ou infraconstituída em relação à lâmina que perfaz o chão. A propriedade em três dimensões é a nova propriedade, é o novo direito de laje. Não tridimensional no sentido apenas geométrico como já apontaram alguns. Indo além algoritmos e arestas, a laje é propriedade em três dimensões porque calcada (i) em um desentranhamento da obviedade de vinculação ao solo, (ii) porque nascida dos mais direitos e gritantes anseios sociais e (iii) porque possibilita um reconceber das titularidades muito além da dicotomia propriedade-limitação. (CHAVES, 2020, p. 72)

Assim, a laje representa um novo marco na compreensão da nova propriedade, com a titularidade e a limitação não mais restrita apenas aos aspectos físicos, mas nos anseios e na realidade social.

Dentro dessa perspectiva, o autor também aborda o comentário de Luís Roberto Barroso acerca do assunto:

Como muitas vezes registrado, as Constituições não podem aspirar à perenidade do seu texto. Se não tiverem plasticidade diante das novas realidades e demandas sociais, sucumbirão ao tempo. Por essa razão, comportam mecanismos de mudança formal e informal, pressupostos de sua continuidade histórica. (BARROSO, 2009, p.159)

Assim também, Cristiano Chaves comenta sobre o assunto:

É exatamente nessa arquitetura que há de se reconhecer o direito de laje como um direito fundamental implícito. Com efeito, trata-se de simples decorrência da fundamentalidade do direito de propriedade. Nessa perspectiva, o direito de laje é direito fundamental por conferir amplitude e abrangência à proteção dedicada à propriedade.

[...]

Se o proprietário é titular de direitos fundamentais, o lajeário também tem de sê-lo, na medida em que a base axiológica protetiva é, rigorosamente, a mesma: a proteção do mínimo existencial (teoria do patrimônio mínimo) e da moradia, como expressão da dignidade humana. (CHAVES, 2020, p.76 e 77)

Dessa forma, deixar de conceder ao proprietário da laje proteção legal corresponde a negar aos mesmos direitos básicos, como o de possuir uma moradia digna, e direitos fundamentais como o direito à propriedade e a dignidade humana.

Assim, também, comenta Rodrigo Mazzei acerca do assunto:

Seguindo os ditames constitucionais, não houve mais espaço para que o direito de propriedade fosse disposto no novo Código Civil sem a

expressa previsão de sua função social, justificando-se a regulação do §1º do artigo 1.228. Pelo reconhecimento de sua função social, fica claro que o absolutismo – como característica da propriedade – recebe tratamento diferenciado do que era previsto na codificação revogada. O absolutismo individual, que representava o arbítrio do proprietário de fazer do bem tudo aquilo que desejava e que já vinha recebendo mitigações, acaba por curvar-se ante a visão da utilização da propriedade sempre em consonância com a finalidade social. (MAZZEI, 2007, p.145)

Dessa forma, ocorre uma constitucionalização do Código Civil, em que a legislação busca se aproximar dos anseios da sociedade e assegurar direitos fundamentais, em consonância com a Constituição Federal.

A respeito do assunto, Gilmar Mendes também traz um comentário em relação ao direito de propriedade:

Somente no âmbito do art. 5º, menciona-se que os incisos XXII a XXXI tratam do tema do direito de propriedade em sentido amplo (...) Assim, a par de consagrar a garantia institucional do direito de propriedade no art. 5º, XXII – é garantido o direito de propriedade –, o texto estabelece, logo no inciso seguinte, que a propriedade atenderá a sua função social. A função social da propriedade – e, portanto, sua vinculação a um determinado fim social – assume relevo no estabelecimento da conformação ou limitação do direito. (MENDES, 2018, p. 469).

Por outro lado, é necessário mencionar que o problema da regularização fundiária e especialmente no que diz respeito ao direito real de laje e a realidade das favelas, é uma realidade que necessita de um grande processo para ser superada.

Conforme aborda Anderson Schreiber:

Como adverte Alex Ferreira Magalhães, a regulação jurídica da vida nas favelas “resulta de permanente processo de articulação entre normas jurídicas editadas pelo Estado e normas costumeiras elaboradas localmente, resultantes das práticas jurídicas institucionalizadas dos moradores de favelas”. (*Direito da Favela no Contexto Pós-Programa Favela Bairro, tese de doutoramento IPPUR/UFRJ, 2010*). Seus problemas não se resolvem com alterações legislativas abstratas, típicas do olhar discriminatório que, desconhecendo a realidade concreta, pretende solucionar questões dramáticas com passes de mágica ou “canetadas” normativas. A chegada de um verdadeiro Direito para as comunidades parece ainda à espera de uma abordagem normativa mais sensível à situação fática da favelas, por meio de leis que não se limitem a consagrar institutos jurídicos de reconhecido potencial, mas que o façam de modo comprometido com uma efetiva transformação da nossa realidade.

Dessa forma, apesar da normatização do direito real de laje ter contribuído para que o instituto saísse da “invisibilidade” é necessário mencionar que a normatização, unicamente, não é suficiente para que o problema da grande quantidade de imóveis

sem registro ou irregulares seja solucionado, é necessário que políticas públicas atuem em conjunto com a legislação, conforme defende Pablo Stolze Gagliano.

Assim, explica o autor:

E, embora a nova regulamentação não resolva a delicada questão social atinente ao crescimento urbano desordenado – que exige, não apenas promessas ou leis, mas sérias políticas públicas -, ao menos retirou do “limbo da invisibilidade” uma situação social tão comum nas cidades brasileiras. (GAGLIANO, 2017)

Um exemplo de políticas públicas que já ocorrem no Brasil são as políticas voltadas para a regularização fundiária existentes em várias favelas do Rio de Janeiro, que buscam, junto com o Plano Diretor e o Estatuto da Cidade, acompanhar, gerar relatórios e desenvolver medidas que sejam realmente eficientes para mudar a realidade de indivíduos que se encontram em situação de vulnerabilidade.

Ainda, é possível citar o direito real de laje como alternativa em face das calamidades. Diante da pandemia do COVID-19, que teve seu início em março de 2020, acredita-se que uma grande porcentagem de indivíduos ficou sem qualquer tipo de renda, devido ao alto índice de desemprego e a dificuldade para conseguir uma oportunidade de trabalho.

Diante disso, é muito mais difícil arcar com despesas básicas, restando em muitas situações uma situação de vulnerabilidade, com muitas famílias passando necessidade.

O direito real de laje surge, então, como uma solução, uma vez que permite ao proprietário alienar a parte superior ou inferior da sua construção para conseguir custear as suas despesas sem prejuízo da sua propriedade ou dos seus direitos referentes à sua unidade.

Da mesma forma, o simples fato de possuir segurança jurídica em relação à propriedade do seu imóvel confere ao titular do direito real de laje uma situação de maior dignidade. É possível citar também a grande quantidade de pessoas que faleceram vítimas da COVID-19 e que seus familiares, mesmo diante da perda, não puderam ter acesso aos imóveis (no âmbito do direito sucessório) devido à falta de regularização e, por conseguinte, do reconhecimento do direito da pessoa que faleceu.

Também é possível que a laje seja dada em garantia para um financiamento, conforme mencionado anteriormente, agregando muito mais valor à unidade do proprietário da construção-base diante dessa possibilidade.

Assim, o direito real de laje surge como um importante instrumento de regularização social, a sua normatização, por parte do legislador, se mostrou necessária para que muitas pessoas tivessem acesso a direitos básicos garantidos pela legislação que até então estavam distantes da sua realidade.

Cristiano Chaves comenta sobre o assunto:

E não há motivos para perplexidades. Com efeito, nos tempos recentes, bases seculares do Direito Civil foram (re)visitadas e (re)analisadas diante das necessidades de um mundo aberto, plural e multifacetado, com o propósito de que o sistema jurídico consiga efetivar a proteção da pessoa humana e de sua dignidade. Nesse contexto, é elucidativa a lembrança da alteração da teoria das incapacidades pelo Estatuto da Pessoa com Deficiência, a Lei Brasileira de Inclusão, que desatrelou a correlação entre deficiência (física, mental, sensorial ou intelectual) e incapacidade jurídica. Com a nova normatividade, que, aliás, se espria por todo o sistema mundial, a partir da Convenção de Nova Iorque, foi imposta uma profunda revisão de uma teoria que datava de milênios. (CHAVES, 2020, p.71)

Apesar de ainda existir um longo processo a ser percorrido no estudo e aplicação da regularização fundiária urbana, é necessário que exista um diálogo cada vez maior entre o direito costumeiro vivenciado por grande parcela da população em relação às suas moradias e o Direito criado pelo legislador para que ambos sejam de fato instrumentos capazes de assegurar cada vez mais as garantias e direitos previstos no texto constitucional.

CONCLUSÃO

É necessário que o estudo do Direito e a legislação estejam cada vez mais aproximados da realidade dos indivíduos os quais eles buscam amparar e contribuir diariamente para uma vida melhor.

É o que ocorre com a laje, uma figura, conforme demonstrado, muito presente na sociedade e com grandes repercussões no mundo jurídico. Apesar da sua importância é necessário uma grande pesquisa e acompanhamento para compreender os reais desdobramentos que envolvem o tema.

Através da metodologia da pesquisa explicativa e do método hipotético-dedutivo ficou comprovado que o legislador criou um direito novo, com características particulares e inserido dentro do rol de direitos reais e dentro do Código Civil através da Medida Provisória 759 de 2016 e a Lei 13.465 de 2017. Esse direito contribuiu para que uma situação que ocorria há anos no país pudesse finalmente ser regulada contribuindo para que os seus proprietários sentissem uma maior segurança jurídica e tivessem acesso à direitos básicos como o direito à moradia digna.

Dessa forma, o direito real de laje foi conceituado como o poder que um proprietário de uma construção-base possui de ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que seja construída uma unidade distinta e autônoma, confirmando, assim, uma das hipóteses levantadas.

Além disso, foi abordado o impacto jurídico que o instituto trouxe ao ser regulamentado como direito real. Dessa forma, é possível vislumbrar de uma forma mais clara os desdobramentos que o mesmo trouxe em relação a outros campos do Direito como o direito sucessório, o Direito Civil e o Direito Processual Civil.

A respeito da natureza jurídica do direito real de laje cabe ressaltar que, conforme abordado, não existe consenso doutrinário acerca do tema, possuindo o instituto características de direito real sobre coisa alheia e também de direito real sobre coisa própria (conforme defendido por diferentes autores), assim, restou-se refutada a hipótese levantada de que o mesmo corresponderia à um direito real sobre coisa alheia, uma vez que atribui, por exemplo, ao seu proprietário o direito de usar, gozar e dispor inerentes à propriedade.

Ainda, o direito real de laje dentro dos temas abordados pela Lei 13.465 de 2017 mostrou-se um passo muito importante na regularização fundiária urbana, tornando mais acessível que indivíduos tenham o seu direito registrado, através de uma facilitação do registro, o que seria muito mais difícil se o tema não tivesse sido abordado através da referida Lei.

Ademais, ao longo do trabalho foram abordados vários benefícios que a normatização do instituto trouxe para vários indivíduos que não podiam ter o seu direito reconhecido devido a falta de previsão legal acerca do tema. Assim, resta-se comprovada a contribuição para a sociedade da normatização do direito real de laje, o que confirma, em parte, a terceira hipótese levantada.

Por outro lado, apesar da sua normatização, autores como Vitor Kumpel e Pablo Stolze Gagliano defenderam o fato de que, apesar de o direito real de laje estar previsto legalmente, ainda existe um longo percurso e diversos desafios a serem enfrentados em relação ao tema.

Desafios esses que, conforme abordado, necessitam de políticas públicas para serem superados, além da cooperação da população e do poder estatal. Muitos imóveis estão em lugares em que há um direito costumeiro, distante da tutela do Estado, em que é necessário que esses indivíduos também tenham os seus direitos reconhecidos, na medida da sua legitimidade, através de políticas públicas.

É importante que o direito acompanhe a sociedade, buscando0 cada vez mais formas de contribuir para que os indivíduos possam ter acesso aos direitos reconhecidos na Constituição e nas demais legislações bem como tornar os mesmos de fácil acesso para as pessoas que se encontram em situação de vulnerabilidade.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm

COELHO, Fabio Ulhoa. Curso de direito civil: direito das coisas, direito autoral. São Paulo: Thomson Reuters Brasil. Volume 4 [livro eletrônico] / 2. ed., 2020.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil; Direitos Reais. Salvador: JusPodivm . 13. ed. rev.ampl. e atual, 2017.

GAGLIANO, Pablo Stolze. Direito real de laje: primeiras impressões. Teresina: Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, 2017. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/54931>. Acesso em: 13 out. 2021.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Manual de direito civil. São Paulo: Saraiva Educação, 4. Ed., 2020.

GOMES, Orlando. Direitos Reais. 19ª ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin, Rio de Janeiro: Forense, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas / Carlos Roberto Gonçalves. – 13.ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

KUMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila. “Algumas reflexões sobre o direito real de laje”. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/registrarhas/265141/algumas-reflexoes-sobre-o-direito-real-de-laje---parte-i>. Acesso em 15/09/2021.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Direito real de laje e superfície. <http://iregistradores.org.br/direito-de-laje-e-superficie/>. Acesso em 22.09.2021

MENDES, Gilmar Ferreira. Curso de direito constitucional / Gilmar Ferreira Mendes, Paulo Gustavo Gonet Branco. – 13. ed. rev. e atual. – São Paulo: Saraiva Educação, 2018. – (Série IDP).

PAIVA, João Pedro. Artigo: A nova Medida Provisória Nº 759/2016 e seus reflexos no Registro de Imóveis. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. 2016. Disponível em: <https://www.irib.org.br/noticias/detalhes/artigo-a-nova-medida-provisoria-no-759-2016-e-seus-reflexos-no-registro-de-imoveis>. Acesso em: 30/05/2021.

PUC GOIÁS. Diretrizes para a construção do trabalho monográfico no Curso de Pedagogia da PUC Goiás. Goiânia, maio de 2014.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. Direito Imobiliário - Teoria e prática. Rio de Janeiro: Forense. 9ª. ed. - rev., atual. e ampl. 2015.

SCHREIBER, Anderson. O Novo Direito Real de Laje. Carta Forense. 03/04/2017. Acesso em: 28/10/2021.

VENOSA, Silvio. Direito real de Laje (criado pela lei 13.465 de 2017). Migalhas. 2017. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/267743/direito-real-de-laje--criado-pela-lei-13-465-de-2017>. Acesso em: 30/05/2021.

RESOLUÇÃO n° 038/2020 – CEPE

ANEXO I

APÊNDICE ao TCC

Termo de autorização de publicação de produção acadêmica

O(A) estudante Giovanna Karolinna Moura de Almeida
do Curso de Direito, matrícula 2017.2.0001.0876-9,
telefone: (62) 99265 6781 e-mail gjomourina@gmail.com, na
qualidade de titular dos direitos autorais, em consonância com a Lei n° 9.610/98 (Lei dos Direitos
do autor), autoriza a Pontifícia Universidade Católica de Goiás (PUC Goiás) a disponibilizar o
Trabalho de Conclusão de Curso intitulado
Direito Real de laje: Uma demanda social com reflexos
incertos no mundo jurídico.
gratuitamente, sem ressarcimento dos direitos autorais, por 5 (cinco) anos, conforme permissões
do documento, em meio eletrônico, na rede mundial de computadores, no formato especificado
(Texto (PDF); Imagem (GIF ou JPEG); Som (WAVE, MPEG, AIFF, SND); Vídeo (MPEG,
MWV, AVI, QT); outros, específicos da área; para fins de leitura e/ou impressão pela internet, a
título de divulgação da produção científica gerada nos cursos de graduação da PUC Goiás.

Goiânia, 09 de dezembro de 2021.

Assinatura do(s) autor(es): Gjomourina

Nome completo do autor: Giovanna Karolinna Moura de Almeida

Assinatura do professor-orientador: José Antônio Tietzmann e Silva

Nome completo do professor-orientador: José Antônio Tietzmann e Silva