

DIREITO DE LAJE

Danilo Silva de Sampaio¹

RESUMO

A medida provisória 759/16 que posteriormente converteu-se na lei nº 13.465 de julho de 2017, apresenta ao ordenamento jurídico pátrio o Direito de Laje, este que já existia de forma atípica na sociedade brasileira, visto que já era praticado a muito tempo. O presente trabalho tem como objetivo analisar direito de laje, suas características, os novos artigos positivados no código civil art.1.510-A ao 1.510-E, a possibilidade de usucapião e suas diferenças quanto a outros institutos dos direitos reais. A pesquisa desenvolve o tratamento legal e doutrinário dado ao instituto, uma vez que este demonstra ser essencial no que tange o processo de regularização fundiária, e por conseguinte garantir a efetividade do direito fundamental a moradia digna.

Palavras chave: lei nº13465/17, Direito de Laje.

ABSTRACT

Provisional measure 759/16, which later became law No. 13,465 of July 2017, presents the motherland law with the right of the flagstone, which already existed in an atypical way in Brazilian society, as it was practiced for a long time. The present work aims to analyze the slab law, its characteristics, the new positive articles in the civil code art.1.510-A to 1.510-E, the possibility of adverse possession and its differences in relation to other institutes of real rights. The research develops the legal and doctrinal treatment given to the institute, since it proves to be essential with regard to the process of land tenure regularization and, therefore, to guarantee the effectiveness of the fundamental right to decent housing.

Keywords: law nº13465/17, Slab Law

¹ Danilo Silva de Sampaio Graduando do Curso de Bacharel em Direito da UNIGRANRIO, orientado pelo professor Haroldo de Araujo Lourenço da Silva.

² BRASIL, Constituição Federal Brasileira 1988, art. 5º, XXII e XXIII, Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm> acesso em: 05 de out. de 2020.

1 INTRODUÇÃO

O Direito Real de Laje surge como uma mecânica das políticas públicas para garantir a ocupação formal de imóveis. Levando em consideração a realidade de muitos brasileiros, onde é extremamente comum a construção de imóveis acima de outros imóveis preexistentes, surgiu então a necessidade do Estado regulamentar algo que é tão corriqueiro no cotidiano do cidadão. Seguindo esse raciocínio, mostra-se clara a necessidade do direito de moradia dos cidadãos, e o Direito de Laje viria, na teoria, proporcionar de maneira mais simplória aquele direito fundamental já que a verticalização dos imóveis é algo corriqueiro, principalmente nas comunidades. Com a criação da MP 759/16 e posteriormente a conversão para a lei 13465/17, o Direito Real de Laje passou a ser praticado no ordenamento jurídico, tendo o objetivo da legalização fiduciária nas favelas e subúrbios, dando a possibilidade do proprietário de determinado imóvel ceder a sua laje ou subsolo para a construção de nova unidade imobiliária independente e geradora de tributos.

O artigo está distribuído em seis capítulos para melhor entendimento do assunto. Sendo o primeiro a tratar desta respectiva introdução. O segundo a discorrer sobre o conceito, exercício, debate doutrinário sobre o instituto e novidades trazidas com a positivação da norma analisando os artigos incorporados ao código civil. O terceiro lida com as formas de aquisição, transmissão, inclusive da possibilidade de usucapião e extinção do direito de laje. O quarto trata das diferenças entre o direito de laje, condomínio edilício e superfície. O quinto trata do direito de laje como instrumento de regularização fundiária. E por fim, a conclusão do presente trabalho.

2 DIREITO DE LAJE, O NOVO DIREITO REAL

O ordenamento jurídico prevê vários direitos reais e a propriedade está dentre eles, sendo esta o direito real por excelência, visto que abrange a coisa completamente e submetendo-a inteiramente ao seu titular. Ademais todos os outros em alguma vertente giram em torno da mesma, usando como exemplos básicos o usufruto e a superfície.

O artigo 5º, inciso XXII da Constituição Federal de 1988 assegura o direito de moradia como um direito fundamental, contudo o inciso seguinte do artigo

supracitado, o XXIII exige que para que tal direito seja exercido o imóvel deve obedecer a sua função social. Ou seja, o titular do imóvel deve utilizar a propriedade em consonância com os objetivos sociais de determinada cidade, impondo um limite ao direito de moradia, assegurando que o exercício deste não se torne prejudicial para a coletividade.

O artigo 1.225 do Código Civil nos apresenta o rol das modalidades de direito real, o qual houve a inclusão de novos institutos de direitos reais. Este é o caso do Direito de Laje que foi inicialmente positivado pela Medida Provisória 759/16 e posteriormente convertido na lei 13465/17. Após este acontecimento houve a expansão do artigo 1.225, que foi acrescentado o inciso XIII, e o instituto encontra-se normalizado no artigo 1.510-A até o 1.510-E do Código Civil.

O direito de laje surgiu para positivar uma realidade, principalmente em centros urbanos das principais cidades brasileiras, nas quais há uma quantidade elevada de situações de construções sobre a laje de outro imóvel.

O instituto sempre foi uma pratica extremamente comum realizada pelo brasileiro, no qual pode-se afirmar que construções lajeáreas sempre foram existentes na sociedade ao longo dos anos, sendo um instituto predominante nas comunidades e subúrbios do Rio de Janeiro, de forma notória.

2.1 CONCEITO E ESPÉCIES DO DIREITO DE LAJE

O direito de laje surgiu previamente da MP 759 aprovada em 22 de dezembro de 2016 e posteriormente convertida na lei 13465 de 11 de julho de 2017. A referida lei acrescentou ao rol de direitos reais do artigo 1.225 do Código Civil o instituto no ordenamento jurídico pátrio. Os direitos reais possuem como característica a taxatividade ou legalidade, por tanto somente a lei pode prever um direito real.

Carlos Eduardo Elias de Oliveira⁴ assim conceitua o direito de laje:

“o Direito Real de Laje é uma espécie de Direito Real de Propriedade sobre um espaço tridimensional que se expande a partir da laje de uma construção-base em direção ascendente ou a partir do solo dessa construção em direção subterrânea. Esse espaço tridimensional formará um poliedro, geralmente um paralelepípedo ou um cubo. A figura geométrica dependerá da formatação da sua base de partida e

3 BRASIL, Código Civil de 2002, art. 1.225: “São direitos reais: [...] XIII a laje.” Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>, acesso em: 06 de out. de 2020.

4 OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Direito Real de Laje à Luz da Lei 13.645/17: Nova lei, Nova hermenêutica. Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/532809/TD238.pdf?sequence=1&isAllowed=y>> acesso: 06 de out. de 2020 p. 6.

também dos limites impostos no ato de instituição desse direito real e das regras urbanísticas.”

O instituto do direito de laje ocorre de diversas formas, no entanto, as mais recorrentes são quando um morador de uma construção-base vende ou cede a outra pessoa o direito de construir sobre a laje que compõe sua habitação.

Segundo Claudia Franco Correa e Juliana Barcelos da Cunha e Menezes⁵, outra forma que o direito de laje se manifesta é quando o futuro morador de terreno de superfície vende a sua laje sem que sua casa esteja pronta ou sem, sequer, que a laje esteja construída. Nesses casos o vendedor usa o dinheiro da venda da laje para construir ou para dar acabamento à sua futura moradia. Compradores e vendedores admitem tacitamente o “Direito de Laje”, mesmo em circunstâncias especiais, como o caso do “contrato” de venda de laje não construída.

Flávio Tartuce⁶ conceitua a finalidade do direito de laje como: “O objetivo da introdução do instituto, mais uma vez, é de regularização de áreas favelizadas, conhecidas popularmente como comunidades.” Contudo, o instituto não exclui de seus objetivos a regularização de demais imóveis urbanos e rurais.

O instituto do direito de laje possui duas espécies, a laje vertical ascendente e a laje vertical descendente. Aquela constitui-se na construção vertical sobre habitações térreas e esta constitui-se na construção vertical abaixo da habitação térrea. Por tanto, é correto afirmar que a laje não se trata apenas de espaço aéreo, mas engloba também o subsolo. Insta salientar que o instituto apenas atende às construções verticalizadas, ou seja, construções no plano horizontal da construção base não se enquadram na pauta do direito de laje.

2.2 NATUREZA JURÍDICA E DEBATE DOUTRINÁRIO

Quanto a natureza jurídica do instituto, a redação do artigo 1.225 do Código Civil deixa explícito a predileção adotada pelo ordenamento jurídico, uma vez que

⁵ CORRÊA, Cláudia Franco; MENEZES, Juliana Barcellos da Cunha e. A Regularização Fundiária nas Favelas nos casos de “Direito de Laje”: construindo

pontes.entre.o.direito.inoficial.e.o.direito.vigente.Disponível.em:

<https://www.researchgate.net/publication/322595704_A_Regularizacao_Fundiaria_nas_Favelas_nos_Casos_de_Direito_de_Laje_Construindo_Pontes_entre_o_Direito_Inoficial_e_o_Direito_Vigente>

Acesso em: 06 de out. 2020

⁶ TARTUCE, Flavio. Manual de Direito Civil Vol. Único, 10ª edição, São Paulo, Método, 2020, p. 1639.

estabelece: “são direitos reais: [...] XIII – a laje”. Portanto, não há dúvidas quanto a natureza jurídica instituto, que assume as características dos direitos reais.

Segundo Maria Helena Diniz⁷, algumas características dos direitos reais seriam: oponibilidade erga omnes; existência de um direito de sequência, que segue a coisa; previsão de um direito de preferência a favor do titular de um direito real; possibilidade de abandono dos direitos reais, de renúncia a tais direitos; previsão da usucapião como um dos meios de sua aquisição; regência pelo princípio da publicidade dos atos, o que se dá pela entrega da coisa ou tradição quando se tratar de bens móveis e pelo registro quando for o caso de bens imóveis.

Há ainda um debate doutrinário acerca do direito real de laje por conta do tratamento dado pelo ordenamento jurídico, portanto há doutrinadores que defendem que o instituto se trata de um direito real sobre coisa própria e há doutrinadores que defendem que se trata de direito real sobre coisa alheia (direito real de gozo ou fruição). O instituto foi positivado de maneira enfileirada após os direitos reais de garantia sobre coisa alheia, fechando assim, o livro acerca do direito das coisas, acrescentando os artigos 1.510-A ao 1.510-E do Código Civil.

Os adeptos da primeira opção argumentam que o instituto é um direito real de propriedade e o seu titular exerce direito sobre a propriedade de forma independente, o que lhe garante todos os poderes inerentes sobre esta, a teor do artigo 1.225 do Código Civil. Há a previsão de abertura de matrícula própria de RGI, para cada laje, se encontra regulamentada pela Lei de Registros Públicos nº 6.015/73, precisamente no artigo 176, §9 conforme o dispositivo, “a instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca”, foi acrescentado através da lei 13.465/17, o que confirma a existência de uma unidade autônoma em relação a construção base.

A laje, por ser um direito real de propriedade tem a prerrogativa de gerar matrícula de RGI própria, e se fosse um direito real sobre coisa alheia, não poderia ter a faculdade para tal coisa. E ainda se baseando nesta mesma linha de pensamento argumentando do ponto de vista da temporariedade, o direito de laje é

⁷ DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil brasileiro. Direito das Coisas. 28. Ed. V.4. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 34 a 36.

perpétuo, diferentemente do direito sobre coisa alheia que possui a característica da temporariedade, levando como exemplo o direito de superfície.

Do lado dos adeptos a segunda opção, estes defendem por via argumentativa que o direito de laje seria uma manifestação do direito de sobrelevação, e que há uma proximidade entre o direito de superfície e o instituto o direito de laje.

Seguindo esta linha de raciocínio a laje seria um desdobramento do direito real de superfície, portanto não seria um direito absoluto e sim apenas um direito acessório. Uma vez que, faz-se necessária a averbação de cessão da laje junto à matrícula da construção base, entende-se que gera a acessoriedade do instituto perante direito real de propriedade, o que lhe daria o status de cessão para uso.

Flávio Tartuce⁸ nos diz acerca do tema que:

“[...] Muitos juristas sustentam que há uma grande proximidade do direito real de laje com a superfície, o que justifica o seu reconhecimento como direito real sobre coisa alheia, como direito real de gozo ou fruição, argumento que, a priori, convence este autor. Ademais, parece-nos, como bem pontuado por José Fernando Simão em debates sobre o tema, que o proprietário da construção-base, ora denominado cedente ou lajeiro, mantém o direito de reaver a estrutura da coisa, da construção-base, o que acaba por englobar também a laje. O cessionário, ou lajeário, possuindo um direito real sobre coisa alheia, um direito real de gozo ou fruição, não tem o direito de reivindicá-la contra terceiro, mas apenas de ingresso de demandas possessórias. Pensamos que a abertura de uma matrícula própria, aspecto formal e acessório, não tem a força de mudar a natureza jurídica da categoria, para direito real sobre coisa própria.”

Portanto a notada divergência acerca do tema, que segue sendo tema de discussões sobre sua real natureza como direito próprio ou direito acessório. O Legislador introduziu o instituto no Código Civil para se tratar da posse da laje, e intenção de fazê-lo direito próprio. Devendo o assunto ser debatido pelo juristas se o instituto proposto, como esta atualmente no ordenamento jurídico, atende a finalidade a que se propõe.

2.3 ACRÉSCIMO E ANÁLISE DOS ARTIGOS 1.510-A AO 1.510-E JUNTO AO CÓDIGO CIVIL

O Direito de Laje, trouxe consigo inovações e algumas especificidades para o ordenamento jurídico brasileiro. Analisando o artigo 1.510-A, este explica que o

⁸ TARTUCE, Flavio. Manual de Direito Civil Vol. Único, 10ª edição, São Paulo, Método, 2020, p.1643 e 1644.

proprietário da construção base pode ceder sua superfície, no caso, superior ou inferior para que outro se torne titular de uma unidade habitacional independente da que fora construída originalmente. O §1º relata que o direito de laje contempla o espaço aéreo e o subsolo, tanto de terrenos públicos quanto de privados, tomados em projeção vertical e não contempla as demais áreas edificadas ou que não sejam pertencentes ao proprietário da construção base. A construção base, é aquela erguida primeiro, a nível da rua, sendo chamada também de habitação térrea.

O legislador ao mencionar a cessão da laje, refere-se não só a doação, como é feita comumente dos ascendentes para os descendentes, mas refere-se também ao negócio jurídico de compra e venda, sendo assim, a laje é negócio jurídico perpétuo.

Com a cessão da laje realizada, o §2 trata das obrigações *propter rem* que recai no imóvel, nos dizendo que o titular da laje responderá sobre encargos e tributos que incidirem sobre a mesma, como por exemplo IPTU. O §3 diz que com isso terá alguns dos poderes inerentes a propriedade como usar, gozar e dispor, o que remete a uma unidade imobiliária autônoma.

Contudo, conforme Flávio Tartuce⁹ preceitua, a norma quando menciona os direitos de propriedade do titular da laje, não diz nada a respeito do direito de reaver ou reivindicar por parte do lajeário ou adquirente da laje e, segundo o autor, este direito permanece pertencente ao proprietário da construção base. Sendo este um grande argumento a tese de que o direito real de laje se trata de fato de um direito real sobre coisa alheia.

O § 4 nos explica que a instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas. Portanto, não há a existência de condomínio entre as partes, contudo as partes do instituto devem respeitar as regras condominiais impostas a propriedade caso a construção se encontre em área que viva sob este regime. As regras que regem os condomínios edilícios são tratadas no artigo 1.510-C e serão vistas posteriormente.

O §5 pontua que os Municípios e o Distrito federal poderão ainda, dispor sobre posturas edilícias e urbanas que estejam associadas ao direito de laje. Um exemplo

⁹ TARTUCE, Flavio. Manual de Direito Civil Vol. Único, 10ª edição, São Paulo, Método, 2020, p. 1646.

para facilitar a visualização seria um município determinado proibir a construção de lajes em uma determinada localidade por conta do perigo eventual à população, seja por ser uma área íngreme ou qualquer outro motivo relevante.

Um ponto de relevância a citar é sucessão de lajes, expressamente tipificada no artigo 1.510, §6, no qual discorre sobre a possibilidade de sucessão, contudo devendo respeitar a necessidade de expressa autorização da construção base, ou das eventuais demais lajes existentes.

Além disso, a norma faz explícita referência realidade fática ao se falar de lajes sucessivas, o imóvel a ser erguido e a construção base devem ser capazes de suportar tamanha sobrecarga. Devendo ser respeitado o referido dispositivo para a prevenção de quaisquer eventuais desmoronamentos.

O artigo 1.510-B traz normas de conduta entre os proprietários das lajes existentes em uma construção-base. Denomina-se lajeado o proprietário da construção base e lajeário o proprietário da laje. A referida norma institui ao lajeário o dever de manter o imóvel conservado realizando obras de reparação sempre que necessário, ainda veda nova construção que possa, de alguma forma ser prejudicial a segurança, linha arquitetônica e arranjo estético do edifício, devendo ser observada a legislação local. O lajeado tem como obrigação a contribuição para a manutenção das áreas ao redor do edifício bem como contribuir para a manutenção do próprio, evitando a ruína da construção base.

Acerca dos direitos o lajeário pode opor-se a nova constituição de laje, bem como o lajeado. Possui além disto, os direitos inerentes a propriedade. Quanto ao lajeado possui o direito de opor-se a qualquer construção a nível da habitação térrea, visto que o direito de laje apenas constitui-se na construção vertical dos imóveis, possui ainda, direito de preferência de aquisição sobre as lajes que eventualmente possam ser colocadas à venda, conforme conceitua o artigo 1.510-D, que será debatido posteriormente.

O artigo 1.510- C preceitua que “sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edifícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato”, salienta-se que quando o legislador refere-se a “contrato” entende-se a negócio jurídico, visto que, não um contrato em si mas sim um direito real.

Nesse sentido Flávio Tartuce¹⁰ esclarece que:

“O mesmo dispositivo elenca quais são as partes estruturais que servem todo o edifício, o que guarda similaridade com as partes comuns do condomínio edifícios. Nos termos do § 1.º do art. 1.510-C da codificação privada, são elas: a) os alicerces, colunas, pilares, paredes mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio; b) o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje; c) as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar-condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e d) em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício, caso de escadas externas que dão acesso aos vários andares do prédio, inclusive às lajes.”

Portanto, deve-se haver harmonia entre os habitantes das construções bases e lajes, uma vez que há interesse mútuo na conservação e melhoria das habitações.

O §2 do artigo supracitado faz referência ao direito de qualquer sujeito interessado, em qualquer caso de promover obras de reparação do imóvel, nos termos do artigo 249 do Código Civil. Insta salientar que perante a necessidade de reparo, um dos interessados poderá fazê-lo e cobrar posteriormente o montante que corresponde a outra parte. A interpretação do artigo abre margem para o ingresso de ação de obrigação de fazer ou não fazer por parte de quem sentir-se prejudicado.

O artigo 1.510-D faz alusão ao direito de preferência que o titular da primeiramente da construção base e após esse o da laje, terão em caso de qualquer uma das unidades sobrepostas que estejam disponíveis para alienação, devendo ser respeitada a igualdade de condições perante terceiros. Os titulares que possuem o direito deverão ser notificados para que se manifestem até o prazo máximo de 30 dias.

O §1º Estabelece que caso o titular da laje posta à venda não der respeito ao direito de preferência e não comunicar a possibilidade de alienação aos titulares de tal direito, este poderá requerer para si a parte alienada a terceiro, mediante depósito do respectivo preço, no prazo decadencial de 180 dias. O §2º preceitua “Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.”.

Segundo Flávio Tartuce¹¹ “De forma didática, sendo vários os preferentes,

¹⁰ TARTUCE, Flavio. Manual de Direito Civil Vol. Único, 10ª edição, São Paulo, Método, 2020, p. 1647.

pode-se dizer que a preferência sobe, para depois descer. E que a laje mais próxima exclui a mais remota.”

O artigo 1.510-E é o último artigo que positiva o instituto, e trata em seu conteúdo a extinção da construção base por causa da ruína da construção base. A norma traz consigo duas exceções para a extinção, que são: a) não se extingue laje que seja construída em subsolo da construção base, pois esta não é atingida; b) caso a construção base não seja reconstruída no prazo de 5 anos. O que a norma diz, no que tange ao item b é que há um prazo decadencial de 5 anos e que se a construção base for reconstruída dentro deste prazo, não há o que se falar em extinção do direito de laje. Insta salientar que a norma não afasta o direito de eventual reparação civil do culpado pela ruína, e que de acordo com o artigo 937 do Código Civil, o dono do prédio ou construção responde objetivamente pela sua ruína. Ademais há a possibilidade de responsabilidade subjetiva daquele que mediante dolo ou culpa foi o responsável pelo dano.

2.4 DO REGISTRO DA LAJE

Como exposto anteriormente, a construção laje possui direito à matrícula própria no cartório de registro de imóveis, desassociando-se da construção base e concedendo ao titular os poderes inerentes a propriedade. Para tanto, houve a criação da mp 759/16 e conversão na lei 13.465/17 que inseriu o direito de laje como um direito real e fez a alteração no artigo 1.225 do código civil e ainda, modificou o artigo 17 lei de registros públicos

3. FORMAS DE AQUISIÇÃO, DA POSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO, TRANSMISSÃO E EXTINÇÃO DA LAJE.

De maneira simples, o contrato sempre será a maneira de como o direito de laje é constituído. Este pode ser quando há transferência mediante pagamento de quantia estipulada, doação. Tem como objetivo a aquisição de um pavimento construído verticalmente sobre ou inferior ao piso da construção cedente, a qual será intitulada habitação térrea ou construção base. Ocorre muito frequentemente em comunidades e subúrbios nos quais há um interesse maior na constituição de lajes sobre a construção base, independentes e autônomas.

11 TARTUCE, Flavio. Manual de Direito Civil Vol. Único, 10ª edição, São Paulo, Método, 2020, p. 1650.

O instituto possui as características dos direitos reais e entre elas esta a sua oponibilidade erga omnis e aquele pode ser adquirido através de negócio jurídico oneroso ou não, inter vivos ou causa mortis, usucapião e sentença judicial.

A falta de previsão legal acerca da possibilidade de usucapião levantou a discussão sendo necessária uma intervenção do Conselho Nacional de Justiça para elucidar o tema. Foi esclarecido no Enunciado 627 da VIII Jornada de Direito Civil de abril de 2018¹² que o direito de laje era sim passível de usucapião. Possui como justificativa o seguinte:

“Por se tratar a usucapião de modalidade originária de aquisição de domínio de bem imóvel privado pelo exercício da posse, incide igualmente sobre o direito real de laje (art. 1.510-A e parágrafos, CC) em suas espécies compatíveis, vale dizer, ordinária, extraordinária, especial urbana, coletiva ou extrajudicial.”

Assim como explica o doutrinador Flávio Tartuce¹³ sobre o tema:

“Para encerrar o tópico, cabe expor sobre uma polêmica que possivelmente virá, qual seja a possibilidade de usucapião do direito de laje. Como exposto em tópico anterior, a polêmica atingiu igualmente a superfície, no passado. Mais uma vez, estamos filiados à corrente que não vê óbice para a usucapião, assim como ocorre com os demais direitos reais sobre coisa alheia, caso da servidão. Todavia, por falta de previsão legal expressa, pensamos que é possível a usucapião da laje em uma das modalidades de usucapião expostas nesse livro, inclusive pela via extrajudicial, nos termos do que consta do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, incluído pelo CPC/15 e recentemente alterado pela Lei 13.465/2017.”

A transmissão do direito real de laje por causa mortis, sendo reconhecida a sua natureza jurídica como direito real, ocorrerá a transmissão hereditária do bem, visto que este possui conteúdo patrimonial, vislumbrando-se a possibilidade de se deixar testamento, desde que respeitadas todas as normas que norteiam o tema.

O direito de laje, por possuir autonomia através matrícula própria, possui uma segurança jurídica maior quanto ao direito sucessório, podendo ser designado um pavimento de laje a um herdeiro e assim sucessivamente. Por tanto, em caso de

12 CNJ. Enunciado 627 da VIII Jornada de Direito Civil, Abril de 2018. Disponível em:

<<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/viii-enunciados-publicacao-site-com-justificativa.pdf>> Acesso em: 12 de out. 2020

13 TARTUCE, Flávio. Manual de Direito Civil Vol. Único, 10ª edição, São Paulo, Método, 2020, p 1.652 E 1.653.

transmissão causa mortis os sucessores teriam lajes individuais, desde que no caso tenham lajes sucessivas suficientes para todos os herdeiros, caso contrário, cada sucessor herdará parcela dessa construção.. Evitando assim, os conflitos entre os sucessores no inventário e discussões sobre as responsabilidades tributárias.

Em relação ao exercício do direito de preferência, a MP 759/16 não fez previsão acerca do direito de preferência, sendo alvo de críticas. Posteriormente, com a sua conversão para a lei 13.465/17 o direito de preferência foi acrescentado ao corpo do instituto do direito de laje. O legislador ao introduzir o direito de preferência simplificou e evitou controvérsias sobre a transmissão da laje. A lei não só modificou o rol dos direitos reais mas também modificou o artigo 176 da lei 6015/73, a lei de Registros Públicos, acrescentando o parágrafo nono, que transcreve: “Art. 176 [...] § 9º: A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca”. Portanto, não resta dúvidas quanto ao procedimento, já que a instituição do direito de laje se dará para exercício do direito de preferência em eventual futura venda de laje.

Caso o direito de preferência não seja respeitado, e o lajeário não for notificado previamente, este possui o direito de adjudicar para si o bem, no prazo de seis meses a contar do registro da alienação, mediante o depósito de quantia estipulada.

A ciência dada aos detentores do direito de preferencia é livre, desde que feita de forma escrita podendo ser feita judicialmente, por meio eletrônico, carta de aviso recebimento, sob condição de poder provar posteriormente caso necessário.

A laje como no que tange temporariedade, é conceituada como perpétua já que ela surge e mantem-se por tempo indeterminado e se extingue por vontade do titular ou por previsão legal. Neste sentido a norma acrescida ao código civil, mais precisamente o artigo 1.510-E destaca o assunto da destruição ou ruína do bem, fazendo uma referência direta a conexão física entre a laje e a construção base, a norma ainda faz referência ao prazo decadencial de cinco anos para a reconstrução das propriedades.

Contudo, ao analisar outras normas contidas no código civil, pode-se elencar também como forma extintiva do direito real de laje os modos de perda de

propriedade, descritas no artigo 1.275, quais são: a) alienação; b) renúncia; c) abandono; d) perecimento da coisa; e) desapropriação.

Insta salientar que há a possibilidade do procedimento de arrecadação de bens imóveis abandonados, ou como são chamados pela norma bens vagos, sendo previsto na Lei nº 13.465/17, nos artigos 64 e 65, podendo ser destinados a programas habitacionais, prestação de serviços públicos, objetos de concessão para entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros e ao fomento da Reurb-s (programa de Regularização Fundiária Urbana de interesse social).

4. DIFERENÇA ENTRE DIREITO DE LAJE, SUPERFÍCIE E CONDOMÍNIO EDILÍCIO.

O direito de laje é tratado como um direito real sobre coisa própria, apesar de corrente diversa a esta já mencionada anteriormente, e a superfície é tratada como direito real sobre coisa alheia.

No que tange a temporariedade, o direito de laje é indeterminado e não será extinto com transcurso de prazo, contrário ao direito de superfície, visto que este possui prazo determinado para extinção.

Além disso, outro fator ligado a temporariedade e estabelece definitivamente a laje, é o fator da necessidade de matrícula própria no Cartório de Registros de Imóveis, diferentemente do direito de superfície, visto que nesse não há permissão para tal.

Sendo assim, observa-se que o direito de laje possui independência e autonomia em relação a construção base pois possui nova matrícula, podendo também ser transmissível entre vivos ou causa mortis, atribuindo ao titular da laje todos os direitos inerentes ao domínio, quanto na superfície nada do descrito acima pode ocorrer, desigualando assim os dois institutos.

Por fim, o condomínio edilício não se confunde com o direito de laje, pois aquele possui como requisito para que seja formado é a existência de áreas de uso comum, tendo a obrigatoriedade de conferir fração ideal de parte que corresponde ao solo e da referida área para cada unidade. A ideia abordada não é abraçada pelo direito real de laje como foi visto no corpo do presente estudo, mais precisamente no artigo 1.510, §4º deixando explicitamente o contrário, no direito de laje não há o que se falar em condomínio entre as partes.

5. DIREITO DE LAJE COMO INSTRUMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Segundo o conceito legal da regularização fundiária, trazida pela lei 11.077/0914::

“Consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.”

Nelson Rosenvald¹⁵ discorre o seguinte acerca do tema:

“O direito real de laje como instrumento de regularização fundiária urbana, sob medida para a realidade brasileira, na qual incontáveis famílias vivem em pavimentos distintos daquele originariamente construído sobre o solo, seja na condição de familiares do proprietário originário - em regra, um núcleo formado a partir de descendentes do titular -, ou mesmo desconhecidos, que informalmente contratam uma espécie de locação do “puxadinho” e assumem a condição de possuidores da laje (situação corrente em comunidades carentes)”

Seguindo este pensamento o direito de laje possui enorme importância pois pode garantir o acesso ao direito de propriedade a todos, principalmente para as pessoas de baixa renda, sendo importante ferramenta social e econômica. Sendo destaque sobretudo, a matrícula como pontua Nelson Rosenvald¹⁶:

“Mais do que uma simbologia, o registro do então fato social da laje como unidade autônoma, legaliza o gueto e converte o ‘outsider’ em membro da cidade formal. A universalização de titularidades transforma um capital morto (posse) em ativo circulável, seja pela regularização formal da laje para fins comerciais do próprio titular (o que a lei não exclui), seja pela via de hipotecas ou propriedades fiduciárias sobre a laje, permitindo que milhares de famílias finalmente tenham acesso a financiamentos bancários para a abertura de pequenos negócios”

Portanto com o exposto acima é notório a necessidade da matrícula no direito de laje, este que por sua vez assume um papel necessário para a consolidação do

14 Artigo 46 da Lei 11.977 de 2009 (Revogado pela Medida Provisória nº 759 de 2016); (Revogado pela Lei nº 13.465 de 2017). Disponível em Acesso em: 18 de out. de 2020

15 ROSENVALD, Nelson. O direito real de laje como nova manifestação de propriedade. Disponível em: <<https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2017/09/14/O-direito-real-de-laje-como-nova-manifesta%C3%A7%C3%A3o-de-propriedade>> Acesso em: 20 de out. de 2020

16 ROSENVALD, Nelson. O direito real de laje como nova manifestação de propriedade. Disponível em: <<https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2017/09/14/O-direito-real-de-laje-como-nova-manifesta%C3%A7%C3%A3o-de-propriedade>> Acesso em: 20 de out. de 2020

direito fundamental de moradia de forma consistente a alcançar a regularização fundiária de maneira eficaz.

6. CONCLUSÃO

O presente artigo teve em sua premissa analisar os novos artigos inseridos no ordenamento jurídico pátrio que tratam do direito real de laje, este que por sua vez não só viabiliza uma regularização fundiária urbana. Tendo em vista que o instituto funciona não somente para este fim, mas também para a viabilização do direito constitucional fundamental à moradia, através do reconhecimento dado às unidades habitacionais que a norma regulamenta, o favorecimento da função social da sociedade.

De acordo com o exposto, é notório que o Direito Real de Laje possui potencial para impactar positivamente o ordenamento jurídico, no procedimento e na vida da população, pois não se trata apenas de um instituto de regularização fundiária mas sim de um elemento de inclusão social e econômica, além de garantir segurança jurídica ao direito de propriedade do titular da laje, atribuindo-lhe direitos e deveres perante o lajeado .

É inegável que o direito real de laje possui autonomia já que possui característica de ter a necessidade de abertura de matrícula junto ao cartório de registro de imóveis, não se comparando a outros institutos que possuem características diferentes e já tratadas no corpo do presente trabalho. Estando o instituto elencado junto aos direitos reais é notória sua relação com o cotidiano da sociedade brasileira, principalmente nos centros urbanos de alta densidade e nas favelas.

Portanto, o direito real de laje é mais um dispositivo para auxiliar o Estado a conseguir alcançar o objetivo da regularização fundiária urbana, sendo um dispositivo que possui sua relevância, embora seja recente, vem sendo aproveitado gradativamente no cotidiano jurídico, sendo tratado com mais frequência por operadores do direito e população ao passar do tempo, sendo um destaque da norma a necessidade do cumprimento de regulamento de segurança para construção e respeito às normas municipais.

REFERÊNCIAS:

CORRÊA, Cláudia Franco. MENEZES, Juliana Barcellos da Cunha e. **A**

Regularização Fundiária nas Favelas nos casos de “Direito de Laje”:

construindo pontes.entre.o.direito.inoficial.e.o.direito.vigente.Disponível em:

<https://www.researchgate.net/publication/322595704_A_Regularizacao_Fundiaria_nas_Favelas_nos_Casos_de_Direito_de_Laje_Construindo_Pontes_entre_o_Direito_Inoficial_e_o_Direito_Vigente> Acesso em: 06 de out. 2020

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil brasileiro. Direito das Coisas. 28. Ed. V.4.** São Paulo: Saraiva, 2011.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Direito real de laje: primeiras impressões.** Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/54931/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes>> acesso em: 06 de out. de 2020.

GAGLIANO, Pablo Stolze; VIANA, Salomão. **Direito real de Laje – Finalmente a lei!** Disponível em: <https://salomaoviana.jusbrasil.com.br/artigos/478132365/direito-real-de-laje-finalmente-a-lei> acesso: 05 de out. de 2020.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito Real de Laje à Luz da Lei 13.645/17: Nova lei, Nova hermenêutica.** Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/532809/TD238.pdf?sequence=1&isAllowed=y>> acesso: 06 de out. de 2020.

ROSENVALD, Nelson. **O direito real de laje como nova manifestação de propriedade.** Disponível em: <<https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2017/09/14/O-direito-real-de-laje-como-nova-manifesta%C3%A7%C3%A3o-de-propriedade>> acesso em: 20 de out. de 2020.

TARTUCE, Flávio, **Manual de Direito Civil: volume único. – 10. ed. –** Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2020.