



UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA – UFPB
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS – CCJ
COORDENAÇÃO DO CURSO DE DIREITO – CAMPUS JOÃO PESSOA
COORDENAÇÃO DE MONOGRAFIA

RAFAEL CARVALHO DOS ANJOS

**O DIREITO REAL DE LAJE COMO FERRAMENTA PARA CONCRETIZAÇÃO DO
DIREITO À MORADIA**

JOÃO PESSOA
2023

RAFAEL CARVALHO DOS ANJOS

**O DIREITO REAL DE LAJE COMO FERRAMENTA PARA CONCRETIZAÇÃO DO
DIREITO À MORADIA**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao Curso de Graduação em
Direito de João Pessoa do Centro de
Ciências Jurídicas da Universidade
Federal da Paraíba como requisito parcial
da obtenção do grau de Bacharel em
Direito.

Orientadora: Giorgia Petrucce Lacerda e
Silva Abrantes

**JOÃO PESSOA
2023**

Catálogo na publicação
Seção de Catalogação e Classificação

A599d Anjos, Rafael Carvalho dos.

O Direito Real de Laje como ferramenta para a concretização do Direito à Moradia / Rafael Carvalho Dos Anjos. - João Pessoa, 2023.
65 f.

Orientação: Giorggia Abrantes.
Monografia (Graduação) - UFPB/CCJ.

1. Regularização fundiária urbana. 2. Direito de laje. 3. Direito constitucional à moradia. I. Abrantes, Giorggia. II. Título.

UFPB/CCJ

CDU 34

RAFAEL CARVALHO DOS ANJOS

**O DIREITO REAL DE LAJE COMO FERRAMENTA PARA CONCRETIZAÇÃO DO
DIREITO À MORADIA**

Trabalho de Conclusão de Curso
apresentado ao Curso de Graduação em
Direito de João Pessoa do Centro de
Ciências Jurídicas da Universidade
Federal da Paraíba como requisito parcial
da obtenção do grau de Bacharel em
Direito.

Orientadora: Giorgia Petrucce Lacerda e
Silva Abrantes

DATA DA APROVAÇÃO: 30 DE MAIO DE 2023

BANCA EXAMINADORA:



**Prof.^a M.a. GIORGGIA PETRUCCE LACERDA E SILVA ABRANTES
(ORIENTADORA)**



**Prof.^a Dr.^a MARCIA GLEBYANE MACIEL QUIRINO
(AVALIADORA)**



**Prof.^a. Dr.^a LENILMA CRISTINA SENA DE FIGUEIREDO MEIRELLES
(AVALIADORA)**

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, agradeço à Deus por ter me dado capacidade, resiliência e esperança, mesmo nos momentos em que eu duvidava.

Agradeço à minha mãe, meu pai, minha família, pela força e apoio que me deram desde sempre, e especialmente nessa jornada.

Agradeço à minha noiva, Cinthya, minha companheira, parceira e amiga, pelo seu carinho, força e amor.

Agradeço à professora Márcia Glebyane, pelo seu empenho com a disciplina de TCC, e o cuidado que tem com cada aluno durante todo esse processo.

Agradeço à professora Alessandra Asfora, pelo apoio na fase inicial desse projeto, e por me disponibilizar o livro que muito me ajudou.

Agradeço à professora Giorgia Petrucce, por sua orientação e seu auxílio na concretização desse trabalho.

Agradeço também aos amigos que a graduação me deu, os quais carregarei para sempre comigo. Em especial, Bruno Alarcão, Brunno Richardson, Isac Fabrício, Gustavo, Fernanda, Manuela, Ingrid e Fabiana. A liga que fez essa viagem muito mais divertida e interessante.

RESUMO

O Direito Real de Laje surge no ordenamento jurídico brasileiro com a Medida Provisória 759/16, posteriormente convertida na Lei 13.465/17. Porém, do ponto vista histórico-social, é bem mais antigo do que isso. O problema do presente trabalho está enfeixado na questão: É, de fato, o direito real de laje uma ferramenta que auxilia na concretização do direito à moradia? Cujas hipóteses prévias são positivas para este questionamento. A metodologia empregada é de natureza teórica, do tipo dogmático-instrumental, feita conforme método dedutivo de abordagem e mediante emprego dos métodos histórico-evolutivo e interpretativo de procedimento. Assim, o objetivo do presente trabalho é analisar a doutrina atual concernente ao direito real de laje, quanto à legislação que o regula, bem como sua comparação e interação com outros institutos jurídicos oportunos. Verificar como o Direito de Laje se relaciona com o Direito Constitucional à Moradia. E a partir disso traçar aspectos positivos advindos da introdução desse regramento, e críticas a pontos que estejam nublados ou que ainda precisem de melhor definição. Após tais observações, o presente trabalho entende que o direito real de laje é uma importante ferramenta na concretização do direito à moradia, todavia precise de ajustes em alguns pontos sensíveis, como simplificar a regularização dessas edificações junto ao registro imobiliário, a fim de melhor alcançar seu objetivo como instrumento para regularização fundiária e acesso ao direito à moradia.

Palavras-chave: Regularização fundiária urbana. Direito de laje. Direito Constitucional à moradia.

ABSTRACT

The Real Right of Slab appears in the Brazilian legal system with Provisional Measure 759/16, later converted into Law 13.465/17. However, from the historical-social point of view, it is much older than that. The problem of the present work is bundled in the question: Is, in fact, the real right of slab a tool that helps in the realization of the right to housing? Whose previous hypothesis is positive for this questioning. The methodology employed is of a theoretical nature, of the dogmatic-instrumental type, made according to the deductive method of approach and through the use of historical-evolutionary and interpretative methods of procedure. Thus, the objective of the present work is to analyze the current doctrine concerning the real right of slab, regarding the legislation that regulates it, as well as its comparison and interaction with other opportune legal institutes. Check how the Slab Right relates to the Constitutional Right to Housing. And from that, draw positive aspects arising from the introduction of this rule, and criticism of points that are cloudy or that still need better definition. After such observations, the present work understands that the real right of slab is an important tool in the realization of the right to housing, however it needs adjustments in some sensitive points, such as simplifying the regularization of these buildings with the real estate registry, in order to better achieve their objective as an instrument for land regularization and access to the right to housing.

Keywords: Land regularization. Slab right. Right to housing.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	7
2 PRIMÓRDIOS E CONCEITUALIZAÇÃO DO DIREITO DE LAJE	9
2.1 PERSPECTIVA HISTÓRICA E DOUTRINÁRIA DO DIREITO DE LAJE.....	9
2.2 ESPÉCIES E NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO REAL DE LAJE.....	13
2.3 DIREITO REAL SOBRE COISA PRÓPRIA VERSUS DIREITO REAL SOBRE COISA ALHEIA	16
3 TRATAMENTO JURÍDICO DO DIREITO REAL DE LAJE NO DIREITO CIVIL....	22
3.1 DISTINÇÃO ENTRE O DIREITO REAL DE LAJE E OUTROS INSTITUTOS.....	22
3.2 CONSTITUIÇÃO, ALIENAÇÃO E EXTINÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE.....	29
3.3 INTERAÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE COM OUTROS INSTITUTOS PERTINENTES NO DIREITO CIVIL	39
4 IMPLICAÇÕES JURÍDICAS, ASPECTOS POSITIVOS E CRÍTICAS	43
4.1 A LAJE COMO UM DIREITO FUNDAMENTAL CONSTITUCIONAL	43
4.2 ASPECTOS POSITIVOS DA NORMATIZAÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE .	47
4.3 CRÍTICAS AO ATUAL DIREITO REAL DE LAJE.....	49
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	56
REFERÊNCIAS.....	59

1 INTRODUÇÃO

O Direito Real de Laje surge no ordenamento jurídico brasileiro Com a Medida Provisória 759/16, posteriormente convertida na Lei 13.465/17. O estudo desse direito, embora seja recente do ponto de vista legislativo, possui uma história mais antiga remontando à adequação de situações especiais, como as de propriedades em sobrelevação. Todavia a sua definição e, principalmente, a diferenciação de outros institutos, em muitos pontos semelhantes, está longe de ser uma tarefa simples.

Ressalte-se também que o Direito Real de Laje, possui uma relação de grande proximidade com as mudanças e revoluções sociais da modernidade, sendo nascido do anseio de regulamentar uma situação já amplamente presente na realidade brasileira.

Em vista disso, o problema do presente trabalho está enfeixado na seguinte questão: É, de fato, o Direito Real de Laje uma ferramenta que auxilia na concretização do Direito à Moradia? Cujas hipóteses prévias são positivas a este questionamento, ou seja, supõe-se que esse direito auxilia para esse fim.

Quanto à metodologia, a pesquisa é de natureza teórica, do tipo dogmático-instrumental, feita consoante método dedutivo de abordagem e mediante o emprego dos métodos histórico-evolutivo e interpretativo de procedimento. Valendo-se de livros, incluindo os disponibilizados nas bases digitais da Universidade Federal da Paraíba, além de artigos científicos, legislação e jurisprudência correlatos ao tema abordado.

Isso posto, este trabalho tem como objetivo analisar o Direito Real de Laje como meio para efetivação do Direito Constitucional à Moradia.

Assim, o capítulo 1 contará com uma breve abordagem da perspectiva histórica do Direito Real de Laje, suas espécies e natureza jurídica. Também apresentará a discussão doutrinária acerca de ser o direito de laje um direito sobre coisa própria ou sobre coisa alheia.

Em continuidade, no Capítulo 2, se abordará a diferenciação deste instituto e outros mais próximos e passíveis de dúvida. Também apresentando os aspectos de constituição, alienação e extinção desse direito. E aproveitando para tratar da interação desse direito com a usucapião e a hipoteca.

Por sua vez, no Capítulo 3 se relacionará o direito laje com o direito constitucional à moradia, e por fim, buscar-se-á apontar aspectos positivos, assim como tecer-se críticas à posituação desse direito.

2 PRIMÓRDIOS E CONCEITUALIZAÇÃO DO DIREITO DE LAJE

Neste capítulo se apresentará o contexto do desenvolvimento histórico e doutrinário brasileiro que levou ao surgimento desse direito. Sem a pretensão de esgotar o assunto, mas sim com o intuito de compreender-se de forma sucinta como esse processo levou às discussões que serão apresentadas posteriormente.

Mais adiante, ainda neste capítulo, buscar-se-á, também, desenvolver a percepção doutrinária do direito real de laje quanto às suas espécies e natureza jurídica, e acerca da discussão a respeito de ser esse um direito real sobre coisa própria ou sobre coisa alheia, de modo a contribuir com a melhor compreensão quanto ao tratamento jurídico que é dado a este direito em face a outros institutos do ordenamento jurídico civilista, assim como na percepção das implicações jurídicas e sociais decorrentes deste direito.

2.1 PERSPECTIVA HISTÓRICA E DOUTRINÁRIA DO DIREITO DE LAJE

Embora seja um instituto relativamente novo no ordenamento jurídico brasileiro, somente sendo regulamentado em 2017, é possível traçar uma perspectiva histórica mais ampla sobre a questão da propriedade imobiliária no Brasil, que pode ajudar a entender o surgimento do direito real de laje.

Marmelstein¹ explica que as lajes aparecem como uma espécie dos “puxadinhos”², sendo uma ampliação vertical de um imóvel já edificado, na maioria das vezes como consequência da ampliação familiar, sendo uma situação bem presente na realidade brasileira. Nesse sentido, explicam Farias et. al.³, que pode conceituar-se a laje como a nova camada da propriedade oriunda da alienação da superfície seja superior ou inferior, podendo ser gratuita ou onerosa, com fim de criar unidade independente da construção original.

¹ MARMERLSTEIN, George. Prefácio. In: FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.15.

² Nome popular dado ao imóvel construído em cima da construção-base, como citam GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mario Veiga P. **Novo Curso de Direito Civil - Direitos Reais** - Vol. 5. São Paulo. Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553622272. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622272/>. p.213.

³ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.28

Com a Constituição Federal de 1988, houve uma mudança significativa no entendimento do direito à moradia, o elencando em seu art. 6º como um direito social fundamental:

Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, **a moradia**, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição (grifo nosso).⁴

Nesse contexto diversas políticas públicas foram criadas para promover o acesso à moradia para a população de baixa renda. O direito real de laje é uma das medidas que surgiram como meio de permitir a criação de novas unidades habitacionais em áreas urbanas já consolidadas, sem a necessidade de se adquirir novos terrenos.

A Lei 13.465/17, originária da Medida Provisória 759/16, se encaixa num cenário onde há a normatização de um fenômeno social amplamente encontrado nas grandes cidades, caracterizado pela ausência ou ineficácia de políticas para um desenvolvimento urbano organizado, escassez de moradias e má distribuição de renda, culminando numa formação caótica de aglomerados habitacionais.⁵

Para se ter noção da dimensão desse fenômeno, segundo a prévia dos dados do Censo Demográfico de 2022, o Brasil possui 11.403 favelas, com população total de 16 milhões de pessoas, em 6,6 milhões de lares⁶.

Isso posto, o Direito de Laje surge de forma espontânea como um fenômeno social dentro das favelas e periferias brasileiras, embora não se restrinja apenas a essas áreas, como frisam Farias et. al.⁷, tal forma de construção não surge ou está vinculada exclusivamente a uma classe social, mas é sim um fenômeno ramificado pelos diversos estratos sociais e localidades.

⁴ BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 30 mar 2023.

⁵ MENDES, Gilmar F.; BRANCO, Paulo Gustavo G. **Curso de direito constitucional**. (Série IDP). São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553624474. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553624474/>. p.165.

⁶ Para mais informações: ESTADÃO CONTEÚDO. IBGE: Brasil tem 11.403 favelas, onde vivem cerca de 16 milhões de pessoas. **UOL**. Rio. 17 mar. 2023. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/noticias/estadao-conteudo/2023/03/17/ibge-brasil-tem-11403-favelas-onde-vivem-cerca-de-16-milhoes-de-pessoas.htm>. Acesso em: 06 jun. 2023.

⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.35

Como adverte Tartuce, a lei trouxe bons avanços em relação à Medida Provisória 759/16, que recebeu diversas críticas doutrinárias.⁸ Como exemplo, na MP o acesso independente era critério para reconhecimento do direito de laje, porém isso foi afastado na conversão para a Lei 13.465/17, de modo que o reconhecimento do direito de laje pode ocorrer mesmo quando o acesso à unidade é compartilhado com outras unidades da construção.⁹

Como dito, posteriormente a Medida Provisória foi substituída¹⁰ pela Lei 13.465/17, que dentre outras providências, incluiu a regulamentação definitiva do direito de laje como direito real e acrescentou os artigos 1510-A ao 1510-E ao Código Civil Brasileiro para regular esse direito.

Como lembram Dantas et. al.¹¹, vale destacar que o direito real de laje tem sua origem relacionada com a propriedade de sobrelevação¹², sendo reconhecido como um instituto jurídico que visa a regulamentação de uma situação fática já há muito existente na sociedade brasileira. Tal instituto possui raízes na experiência das comunidades urbanas da cidade do Rio de Janeiro, onde foi criado um cartório comunitário com o objetivo de registrar as transações de compra e venda de lajes realizadas pelos “proprietários” primitivos. A partir dessa experiência, o direito de laje foi se consolidando e foi objeto de regulamentação na legislação brasileira, buscando trazer segurança jurídica às transações imobiliárias envolvendo essa modalidade de propriedade.

⁸ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. v.4. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643486. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643486/>. Acesso em: 29 mar. 2023. p.601.

⁹ DANTAS, Juliana; OLIVEIRA, Lucas Monteiro Alves; SANTIAGO, Weslhey. **Direito Real de Laje: Da Segurança Jurídica à Política de Organização Urbana Brasileira**. REVISTA JURÍDICA DIREITO & PAZ. São Paulo. Ano XV, número 45, p. 89-105. 2º Semestre, 2021. Disponível em: <https://revista.unisal.br/lo/index.php/direitoepaz/issue/view/70>. Acesso em: 15 mai. 2023. p.93.

¹⁰ GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo P. **Manual de Direito Civil: volume único**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553620711. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553620711/>. Acesso em: 18 mai. 2023. p.491.

¹¹ DANTAS, Juliana; OLIVEIRA, Lucas Monteiro Alves; SANTIAGO, Weslhey. **Direito Real de Laje: Da Segurança Jurídica à Política de Organização Urbana Brasileira**. REVISTA JURÍDICA DIREITO & PAZ. São Paulo. Ano XV, número 45, p. 89-105. 2º Semestre, 2021. Disponível em: <https://revista.unisal.br/lo/index.php/direitoepaz/issue/view/70>. Acesso em: 15 mai. 2023. p.92.

¹² Ou laje superior. O que, inclusive, por vezes se confundindo com a própria essência do instituto ao qual dá nome, como explicam Farias, Debs e Dias: FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.48.

Tartuce¹³ aduz que essa temática já foi discutida por renomados juristas no âmbito do direito de superfície, tais como Ricardo Pereira Lira, Marco Aurélio Bezerra de Melo e Rodrigo Reis Mazzei, utilizando-se dessa expressão popular e de caráter social, que adquiriu certa relevância jurídica. E aduz que em diversas regiões do Brasil as lajes são objeto de "venda", ou seja, transferência onerosa e definitiva para terceiros, ainda que também seja comum a transferência gratuita entre membros da mesma família.

Ademais, o direito real de laje já era utilizado de forma informal pela população antes de sua previsão expressa, o que o torna um instrumento capaz de regularizar uma realidade presente em muitos imóveis no país¹⁴. Desse modo, pode-se afirmar que o direito de laje surge a partir da raiz consuetudinária, ou seja, da prática social e costumeira, que é incorporada ao ordenamento jurídico como forma de solucionar conflitos e garantir a segurança jurídica nas relações entre as partes envolvidas.

A perspectiva histórica do direito real de laje, portanto, está relacionada com a busca da moradia digna no Brasil, e pode ser entendida como um avanço na garantia desse direito, principalmente para a população mais vulnerável.

Gagliano e Pamplona Filho evidenciam que a questão é bastante frequente nas cidades grandes, onde a sobreposição de moradias já demandava um enfrentamento por parte do legislador, embora esse ainda condenasse tal direito à invisibilidade.¹⁵

Venosa, mais crítico a esta legislação, defende que a situação do direito de laje não se assemelha aos sobrados regulares, que já são construídos com o intuito de suportarem a estrutura de um prédio, possuindo entrada independente, plantas aprovadas pelo município, entre outros requisitos. Para ele, a lei teve como objetivo criar um sistema de sobreposição que nasceu da demanda popular nas comunidades, onde já existe a prática do direito de laje. E acrescenta que a

¹³ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. v.4. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643486. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643486/>. Acesso em: 29 mar. 2023. p601.

¹⁴ DANTAS, Juliana; OLIVEIRA, Lucas Monteiro Alves; SANTIAGO, Weslhey. **Direito Real de Laje: Da Segurança Jurídica à Política de Organização Urbana Brasileira**. REVISTA JURÍDICA DIREITO & PAZ. São Paulo. Ano XV, número 45, p. 89-105. 2º Semestre, 2021. Disponível em: <https://revista.unisal.br/lo/index.php/direitoepaz/issue/view/70>. Acesso em: 15 mai. 2023. p.92.

¹⁵ GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo P. **Manual de Direito Civil: volume único**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553620711. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553620711/>. Acesso em: 18 mai. 2023. p.491.

regulamentação incentivará a construção de imóveis com previsão para a futura cessão da laje a terceiros.¹⁶

Deste modo, como se observa, os doutrinadores abordam a temática de muitas formas, alguns mais críticos e céticos do que outros, e essas diferenças de perspectivas serão abordadas de forma mais aprofundada nos tópicos futuros.

2.2 ESPÉCIES E NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO REAL DE LAJE

Como já observado, o direito real de laje é uma nova forma de propriedade que possibilita a construção de novas unidades habitacionais independentes em um mesmo terreno, por meio de subdivisão vertical do imóvel, sendo os proprietários da construção-base e da laje denominados como lajeiros e lajeários¹⁷, respectivamente.

Isto posto, a Lei nº 13.465/2017 estabelece duas possibilidades de laje, constituídas através de construções verticais superiores ou inferiores, sendo respectivamente Laje Superior, ou Laje em Sobrelevação, e Laje Inferior, ou Laje em Infrapartição.

Essas espécies de laje estão previstas no art. 1510-A do CC, sendo necessário, em função da sua relevância, a devida diferenciação dessas espécies, para se evidenciar que os efeitos decorrentes delas também possuem distinções.

A laje em sobrelevação, é a mais comum forma de apresentação desse instituto, e está ligada à construção-base de forma física e jurídica, não apenas para sua construção, mas enquanto estas perdurarem. Inclusive com a destruição da construção-base, sem sua reconstrução em até 5 (cinco) anos, estará decretada a extinção da laje em sobrelevação. Ao passo que a laje construída em Infrapartição, por sua natureza, possui um grau de vinculação menor, visto que, inclusive, pode ser constituída sem que haja uma edificação acima, como explicam Farias et. al.¹⁸:

¹⁶ VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil: Direitos Reais**. v.4. Barueri [SP]: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559774869. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774869/>. Acesso em: 30 mar. 2023. p.570.

¹⁷ Termos usados para designar o proprietário da construção-base, e o cessionário, respectivamente, como lembra TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. v.4. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643486. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643486/>. Acesso em: 21 mai. 2023. p.604.

¹⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.48-49

“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.”

Ademais, a própria destruição de sua construção-base não enseja o fim da laje em infrapartição, passando a ser imóvel próprio enquanto não houver reconstrução, como será melhor abordado posteriormente.

Com isso, observa-se que as lajes em sobrelevação e infrapartição possuem diferentes níveis de “gravitação jurídica”¹⁹ com relação à construção-base e as referidas lajes.²⁰

Ainda segundo Farias et. al., a laje construída em sobrelevação não é considerada um acessório perfeito da edificação-base. Isso significa que a transferência de propriedade da construção principal não inclui automaticamente a laje em cima dela. No entanto, a existência da laje superior está relacionada com a da construção-base. E a transferência da laje está condicionada ao estabelecimento do direito de preferência recíproco entre os proprietários. Já no caso da laje construída abaixo da construção principal, a característica de acessoriedade é dada apenas pelo direito de preferência recíproco e pela averbação na matrícula do imóvel principal²¹.

Frisando-se que o Direito Real de Laje se apresenta apenas em construções verticais, superiores ou inferiores, deste modo, em caso de construção no plano horizontal em relação ao imóvel originário não há que se falar em Direito de Laje. Assim, Farias et. al.²² explicam que nessas situações de horizontalização seria possível analisar a caracterização como condomínio urbano simples, consoante art. 61 e 62 da mesma Lei 13.465/17, sendo o tão comum exemplo da “casa dos fundos”. Situação distinta das construções verticais autônomas aqui tratadas.

¹⁹ Princípio da Acessoriedade no qual o acessório segue o principal.

²⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.49-50

²¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.49-50

²² FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.46

Segundo Maria Helena Diniz, natureza jurídica se refere: “Afinidade que um instituto jurídico tem, em diversos pontos, com uma grande categoria jurídica, podendo nela ser incluído a título de classificação.”²³

Consoante Farias et. al.²⁴, definir a natureza jurídica de um instituto é determinar a sua topologia, ou seja, o seu enquadramento no ordenamento jurídico. Assim, a natureza jurídica relaciona-se com posição topológica que determinado direito encontra na ciência jurídica.

Com a positivação da Lei 13.465/17, reconheceu-se a natureza real do direito de laje, sendo clara a afirmação no art. 1225 do Código Civil de 2002:

Art. 1.225. São direitos reais:

I – a propriedade;

II – a superfície;

III – as servidões;

IV – o usufruto;

V – o uso;

VI – a habitação;

VII – o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII – o penhor;

IX – a hipoteca;

X – a anticrese;

XI – a concessão de uso especial para fins de moradia;

XII – a concessão de direito real de uso;

XIII – a laje. (grifo nosso)²⁵

Por tal caracterização, como explicam Gagliano e Pamplona Filho²⁶, os direitos reais possuem uma natureza distinta dos direitos pessoais ou obrigacionais, já que sua constituição não se limita à manifestação de vontade das partes envolvidas. Isso se deve à característica fundamental dos direitos reais, que é a sua vinculação à legalidade, ou seja, à normatização estabelecida pelo ordenamento jurídico. Dessa forma, para que um direito real seja reconhecido, é necessário que ele esteja presente no rol taxativo dos direitos reais.

E, como explica Gonçalves, de acordo com a concepção clássica, os direitos reais são caracterizados pelo poder jurídico imediato do seu titular sobre a

²³ DINIZ, Maria H. Dicionário jurídico universitário. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555598636. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555598636/>. Acesso em: 01 abr. 2023. p.365.

²⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.51

²⁵ BRASIL. [Código Civil (2002)]. **Código Civil**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 01 abr. 2023.

²⁶ GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mario Veiga P. **Novo Curso de Direito Civil - Direitos Reais** - Vol. 5. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553622272. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622272/>. Acesso em: 02 abr. 2023. p.214.

coisa, de forma exclusiva e oponível a todos. Os membros da sociedade estão incluídos no polo passivo desses direitos, sendo obrigados a se abster de qualquer comportamento que possa prejudicar o direito do titular. Quando esse dever é violado, o sujeito passivo que anteriormente era indeterminado, passa a ser determinado.²⁷

Assim, a positivação do direito de laje era imprescindível para o reconhecimento do instituto na qualidade de direito real.

2.3 DIREITO REAL SOBRE COISA PRÓPRIA VERSUS DIREITO REAL SOBRE COISA ALHEIA

Como já observado, a doutrina não é uníssona com relação ao direito de laje, e dentre suas discussões estão os questionamentos acerca da natureza jurídica do direito de laje com relação a ele ser um direito real sobre coisa própria ou um direito sobre coisa alheia.

Conforme Orlando Gomes²⁸, os Direitos Reais representam o poder imediato da pessoa sobre a coisa, exercido *erga omnes*. Diferenciando-se do direito pessoal, que se opõe unicamente a um indivíduo, de quem se exige determinado comportamento.

Nesse contexto, Gagliano e Pamplona Filho²⁹, em uma análise classificatória, a propriedade pode ser entendida como o direito real exercido sobre a coisa própria (*jus in re propria*). Enquanto os direitos reais sobre coisa alheia (*jus in re aliena*) ou direitos reais limitados, podem ser subdivididos em três categorias:

I – direitos de gozo ou fruição – superfície, servidão, usufruto, uso, habitação, concessão de uso especial para moradia, concessão de direito real de uso, e laje;

II – direitos de garantia – penhor, anticrese e hipoteca;

III – direito à coisa – promessa de compra e venda.

²⁷ GONCALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. v.5. São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553628373. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628373/>. Acesso em: 01 abr. 2023. p.85.

²⁸ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**, 21ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2012. E-book. ISBN 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 02 abr. 2023. p.11.

²⁹ GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mario Veiga P. **Novo Curso de Direito Civil - Direitos Reais** - Vol. 5. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553622272. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622272/>. Acesso em: 02 abr. 2023. p.18.

Nesse mesmo sentido, Gomes considera a divisão entre *jus in re propria* e *jus in re aliena* como a mais importante classificação dos direitos reais.³⁰ Corroborando ser o direito na coisa própria a propriedade, e o direito na coisa alheia um direito real limitado.

De acordo com o ensinamento de Gonçalves, o direito de propriedade é considerado o mais importante e completo dos direitos reais, sendo inclusive o título do Livro III do Código Civil. A propriedade confere ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor da coisa, assim como de reavê-la do possuidor injusto. Quando todas essas faculdades se encontram reunidas em uma única pessoa, esta é considerada titular da propriedade plena. No entanto, a propriedade pode ser limitada quando algum dos poderes inerentes ao domínio é destacado e incorporado ao patrimônio de outra pessoa.³¹

Nesse contexto, o artigo 1.225 do Código Civil, que trata dos direitos reais, inicia com o direito de propriedade, tendo os demais como resultantes do desmembramento deste, sendo estes denominados direitos reais menores ou direitos reais sobre coisas alheias.³²

Lafayette Rodrigues Pereira *apud* Gonçalves explica que o direito de propriedade pode ser dividido em diversos direitos elementares, correspondentes às diferentes formas pelas quais o homem exerce seu poder sobre as coisas corpóreas. Cada um desses direitos elementares é considerado um direito real. Os direitos reais, que são desmembrados do domínio e transferidos a terceiros, são denominados direitos reais sobre coisa alheia, ou *jus in re aliena*.³³

Por sua vez, Maria Diniz conceitua direito real sobre coisa alheia como que aderem imediatamente à coisa, conferindo ao seu titular o direito de sequência. Além disso, são oponíveis *erga omnes*, permitindo ao titular mover ação real contra qualquer detentor da coisa. Cabe ressaltar que esses direitos são exclusivos, não

³⁰ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**, 21ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2012. E-book. ISBN 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 02 abr. 2023. p. 17.

³¹ GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro** - Volume 5. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p.217.

³² GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro** - Volume 5. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p.217.

³³ GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro** - Volume 5. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p.217.

sendo possível estabelecer outro da mesma natureza quando já existe um direito real anterior sobre a mesma coisa.³⁴

Diniz os apresenta divididos em três espécies: I – Direitos reais limitados de gozo ou fruição, em que o titular tem a autorização de usar e gozar ou tão somente usar de coisa alheia; II – Direitos reais de garantia, nos quais a coisa é dada como garantia de débito; e, III – Direito real de aquisição, como o compromisso ou promessa irretratável de venda.³⁵ E classifica o direito real de laje como um exemplo da primeira espécie citada, ou seja, direito real limitado de gozo ou fruição.

Todavia, nesse contexto, quanto ao tipo de direito real, a doutrina não é uníssona. Muitos autores consideram que o direito real de laje se caracteriza como um direito real sobre coisa alheia, sendo um direito de gozo e fruição³⁶, outros o consideram um direito sobre coisa própria.

Nessa discussão, Marmelstein lembra que a discussão sobre ser o direito de laje um direito real sobre coisa própria ou sobre coisa alheia traz diversas implicações práticas, tais como a possibilidade de registro imobiliário em uma nova matrícula, autônoma e independente da construção-base, assim como a possibilidade de constituição do direito de laje por usucapião. Além da possibilidade de uso de ações possessórias pelo titular do direito de laje, e a possibilidade de oferecer a laje em garantia, dentre outros.³⁷

Nesta seara, conforme Tartuce exemplifica alguns adeptos da linha que identifica o direito real de laje na forma de um direito real sobre coisa própria: Marco Aurélio Bezerra de Melo, Nelson Rosenvald, Fernando Sartori, Fábio Azevedo, Carlos Eduardo Elias de Oliveira, Leonardo Brandelli, Vitor Kümpel, Bruno de Ávila Borgarelli e Cristiano Chaves de Farias. Por sua vez, entendendo ser melhor classificado como um direito real sobre coisa alheia: José Fernando Simão, Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho, Salomão Viana, Rodrigo Mazzei,

³⁴ DINIZ, Maria H. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. v.4. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555598674. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555598674/>. Acesso em: 01 abr. 2023. p148.

³⁵ DINIZ, Maria H. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. v.4. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555598674. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555598674/>. Acesso em: 01 abr. 2023. p149.

³⁶ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. v.4. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643486. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643486/>. Acesso em: 21 mai. 2023. p.602-604.

³⁷ MARMERLSTEIN, George. Prefácio. In: FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do Puxadinho à Digna Moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.16.

Frederico Viegas de Lima, Maurício Bunazar, Cesar Calo Peghini, Eduardo Busatta, Alexandre Barbosa, Luciano Figueiredo, João Ricardo Brandão Aguirre, Pablo Malheiros da Cunha Frota e Rodrigo Toscano de Brito. Tartuce se posiciona como adepto desta segunda linha de raciocínio.³⁸ Observe-se a seguir os argumentos de cada corrente.

Por sua vez, de acordo com Farias et. al. trata-se de um direito real novo, com características próprias e dependência ou subordinação jurídica à construção-base. Defendendo não se tratar, portanto, de direito real sobre coisa alheia.³⁹

Carlos Eduardo Elias de Oliveira⁴⁰, por exemplo, sustenta que o direito de laje deve ser considerado como um direito real sobre coisa própria. Ele explica:

“Na forma como foi redigido o Código Civil nesse ponto, 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 pode ser suspenso no ar quando o direito real for instituído sobre a laje do prédio existente no terreno ou pode ser subterrâneo quando o direito real for instituído no subsolo.

Enfim, o Direito de Laje é um Direito Real de Propriedade e faculta ao seu titular todos os poderes inerentes à propriedade (usar, gozar e dispor), conforme art. 1.510-A, § 3.º, do Código Civil”. (grifo nosso)

Nesse mesmo sentido, Kumpel e Borgarelli também defendem que o direito real de laje é um direito real sobre coisa própria, limitado externamente por um conjunto de deveres que afetam outras situações jurídico-reais, mas que nenhuma dessas situações podem neutralizar o caráter de verdadeiro proprietário atribuído ao titular.⁴¹

Em sentido diverso, muitos juristas defendem que se trata de direito sobre coisa alheia. Por exemplo, Maria Diniz, aduz que o direito de laje se caracteriza como um direito real de fruição que permite a um indivíduo construir uma unidade habitacional na superfície superior ou inferior de uma edificação-base que pertence

³⁸ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. v.4. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643486. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643486/>. Acesso em: 01 abr. 2023. p.602.

³⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do Puxadinho à Digna Moradia**. 3. ed. ver. atual. e ampl. Salvador: Ed. JusPODIVM, 2019. p. 60

⁴⁰ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da Lei 13.465/2017: uma nova hermenêutica**. Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/item/id/532809>>. Acesso em: 21 mai. 2023.

⁴¹ KÜMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila. **Algumas reflexões sobre o direito real de laje – Parte I**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/registrarhas/265141/algumas-reflexoes-sobre-o-direito-real-de-laje---parte-i->>. Acesso em: 01 abr. 2023.

a terceiro, desde que haja autorização expressa do proprietário da construção-base. Considerando-se uma manifestação do direito real de superfície.⁴²

Também para Gonçalves, o direito real de laje constitui um direito real sobre coisa alheia, e dá como exemplo a hipótese de um proprietário de uma casa construir um segundo piso em sua residência com acesso independente e alienar a terceiro o direito de moradia, sem, contudo, transferir a propriedade do solo, esse terceiro passará a exercer direitos tão somente sobre a extensão da construção originária, isto é, sobre a laje, desde que disponha de isolamento funcional e acesso independente.⁴³

E de acordo com Gagliano e Pamplona Filho⁴⁴, o direito de laje consiste em um direito real sobre coisa alheia, o qual possui uma amplitude considerável, mas que não se confunde com a propriedade. Esse direito é limitado à unidade imobiliária autônoma, a qual é construída acima da superfície superior ou abaixo da superfície inferior de uma construção original pertencente a terceiro. Para eles, melhor seria que se utilizasse o termo “direito sobre a laje”⁴⁵.

Ainda nessa seara, os referidos autores fazem uma análise com relação à autonomia do direito de laje, com base nos §§ 3.º e 4.º, do art. 1.510-A, do Código Civil, como segue:

“O texto do § 3.º permite estabelecer uma diagnose diferencial entre o **direito de propriedade** e o **direito real de laje**.

Observe-se que, **assim como se dá com a superfície** – e anteriormente com a enfiteuse – **o direito de laje é de ampla dimensão, compreendendo quase todos os poderes inerentes à propriedade, como usar, gozar e dispor.** (grifo nosso)

Mas não poderá o titular da laje pretender “reivindicar” o imóvel ou exercer direito de sequela, eis que tais poderes emanam apenas do direito de propriedade.

Com isso, por óbvio, não se pode concluir que o titular da laje esteja impedido de lançar mão de interditos possessórios.

Outra diferença para a propriedade, especialmente na modalidade de condomínio, é que não há, na laje, direito projetado sobre “áreas comuns”, como jardim e quintal.

⁴² DINIZ, Maria H. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. v.4. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555598674. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555598674/>. Acesso em: 31 mar. 2023. p188.

⁴³ GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro** - Volume 5. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 03 abr. 2023. p.550.

⁴⁴ GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mario Veiga P. **Novo Curso de Direito Civil - Direitos Reais** - Vol. 5. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553622272. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622272/>. Acesso em: 02 abr. 2023. p.214

⁴⁵ Como utilizado no Enunciado n. 18, da I Jornada dos Juizes das Varas de Família da Comarca de Salvador.

É o que se depreende do enunciado do § 4.º (“A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou participação proporcional em áreas já edificadas”).”⁴⁶

Por fim, Gagliano e Pamplona Filho reiteram que o direito real de laje não se caracteriza como um direito sobre coisa própria, mas sim como um direito sobre coisa alheia.⁴⁷

Ante o exposto, percebe-se como o debate acerca da natureza jurídica do direito real de laje é profundo e o porquê de a doutrina ainda não possuir uma linha de raciocínio majoritária nesta seara. Todavia, sem a pretensão de esgotar o tema, para fins didáticos e metodológicos, entende-se para este trabalho o direito real de laje como um direito sobre coisa alheia.

⁴⁶ GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mario Veiga P. **Novo Curso de Direito Civil - Direitos Reais** - Vol. 5. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553622272. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622272/>. Acesso em: 02 abr. 2023. p.215.

⁴⁷ GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mario Veiga P. **Novo Curso de Direito Civil - Direitos Reais** - Vol. 5. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553622272. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622272/>. Acesso em: 02 abr. 2023. p.215

3 TRATAMENTO JURÍDICO DO DIREITO REAL DE LAJE NO DIREITO CIVIL

3.1 DISTINÇÃO ENTRE O DIREITO REAL DE LAJE E OUTROS INSTITUTOS

O direito real de laje costuma ser discutido e comparado principalmente em relação a dois outros institutos do direito civil, por possuírem, à priori, muitas semelhanças entre si, sendo estes o Condomínio Edifício e o Direito de Superfície. Nas próximas páginas se buscará apresentar as melhores distinções doutrinárias entre estes institutos.

CONDOMÍNIO EDILÍCIO:

Consoante Pereira, o condomínio edilício trata-se de nova modalidade de condomínio, que une a propriedade exclusiva e a copropriedade. Na qual, os titulares dos direitos, sobre as unidades autônomas, ou sobre as partes e coisas comuns, são os condôminos.⁴⁸ Definição estabelecida no artigo 1.331 do Código Civil:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, **partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos**. (grifo nosso)

§ 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

§ 2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público.

⁴⁸ PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais**. v.IV. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9788530990862. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 16 abr. 2023. p. 165.

§ 5º O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.⁴⁹

Colani⁵⁰ conceitua o condomínio edilício, ao passo que aproveita para diferenciá-lo do condomínio geral:

É comum serem confundidos os institutos do condomínio geral e do condomínio edilício. Pode-se dizer, de maneira simples, que um (condomínio edilício) é espécie do outro (condomínio geral).

Condomínio geral se caracteriza pelo fato de existir, simultaneamente, dois (ou mais) direitos de propriedade incidindo sobre um mesmo bem, móvel ou imóvel. Como forma de ilustração, basta dar o seguinte exemplo: 2 irmãos, não tendo dinheiro para comprar 2 veículos (um para cada), se cotizam e adquirem um só para ambos. Ou seja, ambos são condôminos do carro; e não, como muitos pensam, sócios de um carro. Condomínio não é sociedade, condôminos não são sócios. O primeiro instituto (condomínio) é próprio dos direitos reais (previsto nos artigos 1314 a 1330 do Código Civil; já o segundo (sociedade) é típico do direito empresarial (ver arts. 981 e segs. Do Código Civil).

O condomínio edilício, por sua vez, refere-se exclusivamente aos imóveis onde coexistem partes comuns e partes exclusivas, por exemplo: num edifício residencial, o apartamento é propriedade exclusiva e partes como elevadores, piscinas, portaria etc., são partes comuns, sendo que cada condômino é dono de seu apartamento mais uma fração ideal nas partes comuns. (grifo nosso)

Assim, como explica Gonçalves⁵¹, o condomínio edilício se caracteriza pela presença de uma propriedade comum em conjunto com propriedades privativas. Cada condômino é titular, com exclusividade, da unidade autônoma (apartamento, escritório, sala, loja, sobreloja, garagem) e titular de partes ideais das áreas comuns (terreno, estrutura do prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, corredores de acesso às unidades autônomas e ao logradouro público etc.), como constante no art. 1.331 do Código Civil.

Isto posto, diversas são as características que aproximam o condomínio edilício do direito real de laje.⁵² Em ambos os institutos há áreas de propriedade

⁴⁹ BRASIL. [Código Civil (2002)]. **Código Civil**. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 18 abr 2023.

⁵⁰ COLANI, Camilo. **Condomínio geral e condomínio edilício**. Jusbrasil. 2015. Disponível em:

<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/condominio-geral-e-condominio-edilicio/218041919>. Acesso em: 12 abr. 2023.

⁵¹ GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 16 abr. 2023. p.399.

⁵² CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures de. **Aspectos Urbanísticos, Cíveis E Registrais Do Direito Real De Laje**. Revista Brasileira de Políticas Públicas. Outubro/2017. Disponível em: <https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750>. Acesso em: 10 abr. 2023. p.129.

exclusiva. Nos dois casos, a propriedade sobre a unidade autônoma é direito pleno e perpétuo. Assim como há tanto no condomínio edilício como no direito de laje, áreas que servem a todo o edifício.

Outro aspecto semelhante é a presença do direito de uso gozo e disposição de suas unidades, tanto para os condôminos quanto aos lajeários⁵³, consoante art. 1.335, inciso I e art. 1.510-A, § 3º do CC/2002.

Há também, tanto no condomínio edilício quanto no direito de laje, a obrigação legal de contribuir para a conservação e utilização das partes comuns do edifício e para o pagamento de serviços de interesse comum, de acordo com o artigo 1.336, inciso I e o artigo 1.510-C do Código Civil. Além disso, conforme estabelecido no art. 1.336, incisos II e III, e art. 1.510-B do Código Civil, tanto os condôminos quanto os titulares de lajes estão proibidos de executar quaisquer obras que possam comprometer a segurança da edificação e sua aparência estética. Assim como, tem-se a necessidade de consentimento unânime para ampliação do prédio, a partir do que se encontra no art. 1.343 e no § 6º do art. 1.510-A do Código Civil.⁵⁴

Isso posto, todavia haja semelhanças, há também pontos cruciais que distinguem os dois institutos. Por exemplo, no condomínio edilício, em geral, o terraço de cobertura é parte comum, embora possa ser disposto de forma diferente na constituição do condomínio, consoante art. 1.331, § 5º, do CC/2002. Por sua vez, no direito de laje, o telhado ou terraços de cobertura são presumidos como destinados ao uso exclusivo do titular da laje, como estabelece o inciso II, § 1º, do art. 1.510-C, CC/2002.⁵⁵

Outra distinção, e talvez a mais importante, se refere à fração ideal no solo. O Código Civil estabelece que a existência de fração ideal é necessária para o condomínio edilício. Nessa seara, Carmona e Oliveira elencam vários dispositivos legais que reforçam essa obrigação, como o art. 1.331, § 3º, que determina que cada unidade deve ter uma fração ideal no solo e nas partes comuns, identificada de

⁵³ Titulares da laje construída.

⁵⁴ CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures de. **Aspectos Urbanísticos, Cíveis E Registrares Do Direito Real De Laje**. Revista Brasileira de Políticas Públicas. Outubro/2017. Disponível em: <https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750>. Acesso em: 10 abr. 2023. p.129-130.

⁵⁵ CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures de. **Aspectos Urbanísticos, Cíveis E Registrares Do Direito Real De Laje**. Revista Brasileira de Políticas Públicas. Outubro/2017. Disponível em: <https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750>. Acesso em: 10 abr. 2023. p.130.

forma decimal. O art. 1.332, inciso II, estabelece que a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade no terreno e nas partes comuns é uma cláusula obrigatória do instrumento de constituição e especificação do condomínio. O art. 1.336, inciso I, estabelece que a proporção das frações ideais deve ser usada para determinar a contribuição dos condôminos nas despesas do condomínio. E o art. 1.331, § 1º, determina que as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns devem ser previstas na descrição das partes de utilização independente.⁵⁶

Por outro lado, a instituição do direito real de laje não implica na atribuição de fração ideal de terreno ou na participação proporcional em áreas já edificadas, conforme estabelecido no art. 1.510-A, § 4º.⁵⁷

Essa diferença é muito importante porque, no caso do direito de laje, se a construção-base ruir e não for reconstruída em cinco anos, o direito real de laje será extinto, no caso da laje em sobrelevação. Nessa situação, apenas o titular do direito de laje pode demandar reparação civil contra o responsável pela ruína, consoante art. 1.510-E. Já no condomínio edilício, como todos os condôminos são titulares de uma quota sobre o terreno, se houver destruição considerável do prédio, os condôminos podem decidir pela reconstrução ou venda, com a divisão proporcional do valor das unidades, como se depreende do art. 1.357.⁵⁸

Ademais, outra importante distinção a ser apresentada, refere-se ao direito de preferência. Como explicam Carmona e Oliveira, não há previsão do direito de preferência na alienação das unidades autônomas de um condomínio, como se encontra no direito de laje. Isto, porque no direito de laje, quando uma das unidades é vendida, os titulares da construção-base e da laje têm direito de preferência na aquisição, com prioridade para a laje mais próxima, conforme art. 1.510-D. Por outro lado, no condomínio edilício, as unidades autônomas podem ser

⁵⁶ CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures de. **Aspectos Urbanísticos, Cíveis E Registrares Do Direito Real De Laje**. Revista Brasileira de Políticas Públicas. Outubro/2017. Disponível em: <https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750>. Acesso em: 10 abr. 2023. p.130-131.

⁵⁷ CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures de. **Aspectos Urbanísticos, Cíveis E Registrares Do Direito Real De Laje**. Revista Brasileira de Políticas Públicas. Outubro/2017. Disponível em: <https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750>. Acesso em: 10 abr. 2023. p.131.

⁵⁸ CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures de. **Aspectos Urbanísticos, Cíveis E Registrares Do Direito Real De Laje**. Revista Brasileira de Políticas Públicas. Outubro/2017. Disponível em: <https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750>. Acesso em: 10 abr. 2023. p.131.

vendidas livremente, como se estabelece no art. 1.331, § 1º.⁵⁹ Só haverá a hipótese de direito de preferência em favor dos condôminos no caso de aluguel de área para estacionamento de veículos, consoante art. 1.338, e no caso de venda do terreno após a destruição do prédio, conforme art. 1.368, § 2º.

Assim, como se observa, são fatores determinantes na diferenciação desses dois institutos, o condomínio sobre as partes comuns e a existência da fração ideal do solo presentes no condomínio edilício, mas não no direito de laje. Assim como o direito de preferência na alienação, presente no direito de laje, mas que, em regra, não se encontra no condomínio edilício.

DIREITO DE SUPERFÍCIE:

Outro instituto jurídico que muito se compara com o direito de laje é o Direito de Superfície. Ele é considerado o instituto mais próximo do direito real de laje, e existe um debate na doutrina sobre se o direito de laje é apenas um desdobramento do direito de superfície ou se é um novo direito real. É importante entender essas nuances e diferenças entre os institutos, a fim de compreender plenamente a natureza jurídica de cada um e suas implicações legais.

Como explicam Fiuza e Couto, compara-se o direito de laje ao direito de superfície, a princípio, pela divisão da propriedade em duas em função de nova construção em imóvel alheio, porém esta visão desconsidera o grau de autonomia e extensão do mais recente direito real.⁶⁰

Observe-se que tanto a superfície quanto a laje são direitos reais, disciplinados no artigo 1.225, inciso II e XIII do Código Civil, respectivamente. O que já seria indício de se tratar de institutos diferentes para o legislador, visto que, a topologia em que o direito de laje é inserido no Código Civil evidencia sua autonomia e distinção em relação ao direito de propriedade e ao direito de superfície.⁶¹

⁵⁹ CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures de. **Aspectos Urbanísticos, Cíveis E Registrais Do Direito Real De Laje**. Revista Brasileira de Políticas Públicas. Outubro/2017. Disponível em: <https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750>. Acesso em: 10 abr. 2023. p.131.

⁶⁰ FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017**. Civilista.com. Rio de Janeiro. v. 6, n. 2, p. 1-21, 30 dez. 2017. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/299>. Acessado em: 23 mai. 2023. p.3

⁶¹ PACHECO, Danilo Sanchez; CIMICO, Rafael Gil; e SILVA, Victor Hugo Cunha. **Série: qual a natureza jurídica do direito real de laje? A corrente que defende ser o direito real de laje um direito real sobre coisa alheia**. Migalhas.com.br. Disponível em: <

O direito de superfície e o direito de laje apresentam muitas semelhanças. Ambos suspendem os efeitos da acessão, o que significa que a obra construída sobre o terreno não se torna propriedade do proprietário do solo, mas sim um direito real distinto. Tanto a concessão do direito de superfície quanto o de laje podem ser feitos de forma gratuita ou onerosa. Além disso, ambos os direitos podem ser transmitidos a terceiros. Quando ocorre a alienação dos direitos, há direito de preferência em igualdade de condições.⁶²

Além disso, conforme aduzem Carmona e Oliveira⁶³, é importante destacar que, embora o parágrafo único do art. 1.369 do Código Civil estabeleça que, em regra, o direito de superfície não autoriza obra no subsolo, o Enunciado 568 da VI Jornada de Direito Civil⁶⁴ dispõe que:

“O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato, admitindo-se o direito de sobrelevação, atendida a legislação urbanística.” (grifo nosso)

Isso significa que é possível incluir no contrato de superfície o direito de sobrelevação, conforme a legislação urbanística permitir.

Carmona e Oliveira⁶⁵ também reforçam que embora o direito de superfície seja um instituto jurídico que possui algumas semelhanças com o direito real de laje, porém também existem diferenças importantes.

No que diz respeito à temporariedade, o direito de superfície⁶⁶ é necessariamente temporário, ainda que a concessão desta seja por tempo determinado ou indeterminado. Por sua vez, o direito de laje é considerado perene,

<https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/384053/o-direito-real-de-laje-como-um-direito-real-sobre-coisa-alheia> >. Acesso em: 22 abr. 2023 p.8

⁶² CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures de. **Aspectos Urbanísticos, Civis E Registrais Do Direito Real De Laje**. Revista Brasileira de Políticas Públicas. Outubro/2017. Disponível em: <https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750>. Acesso em: 10 abr. 2023. p.131.

⁶³ CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures de. **Aspectos Urbanísticos, Civis E Registrais Do Direito Real De Laje**. Revista Brasileira de Políticas Públicas. Outubro/2017. Disponível em: <https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750>. Acesso em: 10 abr. 2023. p.131.

⁶⁴ BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **VI Jornada de Direito Civil: Enunciado 568**. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/639>>. Acesso em: 20 abr. 2023.

⁶⁵ CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures de. **Aspectos Urbanísticos, Civis E Registrais Do Direito Real De Laje**. Revista Brasileira de Políticas Públicas. Outubro/2017. Disponível em: <https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750>. Acesso em: 10 abr. 2023. p.132.

⁶⁶ TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais**. v.5. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559647538. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647538/>. Acesso em: 23 mai. 2023. p.382.

ou seja, não se extingue com o passar do tempo ou quando termina um período determinado⁶⁷. Assim, de acordo com o art. 1375 do Código Civil, a propriedade do direito de superfície será extinta em algum momento, o que significa que a propriedade plena retornará ao titular do terreno⁶⁸, o que não ocorre com a laje.

De acordo com Carmona e Oliveira⁶⁹, há também diferenças importantes entre o direito real de superfície e o direito real de laje em relação à incidência do imposto de transmissão. No caso da constituição do direito de superfície, a lógica tributária não considera a "pauta cheia" para o cálculo do imposto de transmissão, já que o proprietário continua a deter a propriedade plena do imóvel.

Por outro lado, no direito de laje, o cálculo do imposto de transmissão deve levar em conta o valor "cheio" do potencial construtivo da laje, caso a cessão seja para que se construa a laje; ou o valor "cheio" do imóvel, caso seja a cessão de laje já existente. Em resumo, ao passo que no direito de superfície a base de cálculo do imposto deve ser menor, no direito de laje deve ser considerado o valor completo.⁷⁰

Outra diferença se refere às sobrelevações sucessivas, que se encontram disciplinadas no direito real de laje, no § 6º do art. 1.510-A do Código Civil, o que não ocorre com relação ao direito de superfície.⁷¹

Deste modo, apesar de possuírem semelhanças, algumas citadas anteriormente, como a criação de unidades imobiliárias em um mesmo terreno, o direito de superfície e o direito de laje apresentam características e finalidades

⁶⁷ FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017**. Civilista.com. Rio de Janeiro. v. 6, n. 2, p. 1-21, 30 dez. 2017. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/299>. Acessado em: 18 abr. 2023. p.4

⁶⁸ CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures de. **Aspectos Urbanísticos, Civis E Registrais Do Direito Real De Laje**. Revista Brasileira de Políticas Públicas. Outubro/2017. Disponível em: <https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750>. Acesso em: 10 abr. 2023. p.133.

⁶⁹ CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures de. **Aspectos Urbanísticos, Civis E Registrais Do Direito Real De Laje**. Revista Brasileira de Políticas Públicas. Outubro/2017. Disponível em: <https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750>. Acesso em: 10 abr. 2023. P.133.

⁷⁰ CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures de. **Aspectos Urbanísticos, Civis E Registrais Do Direito Real De Laje**. Revista Brasileira de Políticas Públicas. Outubro/2017. Disponível em: <https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750>. Acesso em: 10 abr. 2023. p.133.

⁷¹ CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures de. **Aspectos Urbanísticos, Civis E Registrais Do Direito Real De Laje**. Revista Brasileira de Políticas Públicas. Outubro/2017. Disponível em: <https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750>. Acesso em: 10 abr. 2023. p.134.

distintas, o que reforça a importância de se estudar a constituição, alienação e extinção desse direito.

3.2 CONSTITUIÇÃO, ALIENAÇÃO E EXTINÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE

O estudo da constituição, alienação e extinção do direito real de laje é importante para se compreender como o instituto funciona, além de perceber quais as intenções do legislador no momento da sua confecção. Ademais, essa compreensão ajuda na percepção se a norma pôde alcançar os objetivos pretendidos desde a medida provisória.

CONSTITUIÇÃO:

Sendo o direito de laje um direito real, ele possui características específicas dos direitos reais⁷², como legalidade, taxatividade, publicidade, eficácia *erga omnes*, aderência, sequela.

Consoante Farias et. al.⁷³, a laje pode ser adquirida por meio de um negócio jurídico entre o titular do imóvel original e o adquirente da laje, seja por meio

⁷²Consoante Gagliano e Pamplona Filho, são características dos Direitos Reais:

- a) legalidade ou tipicidade – os direitos reais somente existem se a respectiva figura estiver prevista em lei (art. 1.225 do CC/2002);
- b) taxatividade – a enumeração legal dos direitos reais é taxativa (*numerus clausus*), ou seja, não admite ampliação pela simples vontade das partes;
- c) publicidade – primordialmente para os bens imóveis, por se submeterem a um sistema formal de registro, que lhes imprime essa característica;
- d) eficácia *erga omnes* – os direitos reais são oponíveis a todas as pessoas, indistintamente. Consoante vimos acima, essa característica não impede, em uma perspectiva mais imediata, o reconhecimento da relação jurídica real entre um homem e uma coisa. Ressalte-se, outrossim, que essa eficácia *erga omnes* deve ser entendida com ressalva, apenas no aspecto de sua oponibilidade, uma vez que o exercício do direito real – até mesmo o de propriedade, mais abrangente de todos – deverá ser sempre condicionado (relativizado) pela ordem jurídica positiva e pelo interesse social, uma vez que não vivemos mais a era da ditadura dos direitos;
- e) inerência ou aderência – o direito real adere à coisa, acompanhando-a em todas as suas mutações. Essa característica é nítida nos direitos reais em garantia (penhor, anticrese, hipoteca), uma vez que o credor (pignoratício, anticrético, hipotecário), gozando de um direito real vinculado (aderido) à coisa, prefere outros credores desprovidos dessa prerrogativa;
- f) sequela – como consequência da característica anterior, o titular de um direito real poderá perseguir a coisa afetada, para buscá-la onde se encontre, e em mãos de quem quer que seja. É aspecto privativo dos direitos reais, não tendo o direito de sequela o titular de direitos pessoais ou obrigacionais.

Informações presentes na obra: GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mario Veiga P. **Novo Curso de Direito Civil - Direitos Reais** - Vol. 5. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553622272. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622272/>. Acesso em: 29 abr. 2023. p.16.

de um contrato *inter vivos* ou *causa mortis*, em que a vontade das partes é essencial para a sua constituição. Além disso, também é possível adquirir o direito de laje por meio de usucapião, desde que sejam preenchidos os requisitos necessários, o que será discutido em mais detalhes posteriormente. Existem, ainda, outras formas pelas quais um indivíduo pode adquirir direitos reais, incluindo, por exemplo, o casamento ou união estável sob o regime de comunhão universal de bens e a transmissão hereditária automática, e inclusive por meio de desapropriação que pode gerar aquisição da laje pelo poder público.

Com isso, observa-se que existem diversas formas de aquisição do direito real de laje, todavia as mais comuns são por negócio jurídico ou usucapião.⁷⁴

Por meio de negócio jurídico, o direito real de laje pode ser constituído por meio de doação, compra e venda (entre vivos) ou testamento (depois da morte). Através desse negócio jurídico, o titular de um imóvel pode conceder a laje a um terceiro, constituindo em favor dele um direito real autônomo e independente do direito de propriedade da edificação-base.⁷⁵

Além disso, como explicam Fiuza e Couto em relação à constituição do direito real de laje, a ausência de uma norma específica faz com que se aplique a regra geral do art. 108 do Código Civil, exigindo-se a formalização por instrumento público quando o valor do imóvel lajeário ultrapassar trinta salários-mínimos.⁷⁶

Nesse mesmo sentido, ressaltam Farias et. al.⁷⁷ que o referido valor não deve ser atribuído aleatoriamente pelas partes, mas sim calculado pelo poder público. E, nos termos do art. 166 do Código Civil, a lavratura do negócio jurídico por meio de escritura pública é obrigatória, sob pena de nulidade. Todavia, se o valor não exceder o limite de trinta salários-mínimos, a celebração do negócio dispensa a escritura pública, também consoante o art. 108 do Código Civil.

⁷³ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.112-113.

⁷⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.114.

⁷⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.117.

⁷⁶ FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017**. Civilista.com. Rio de Janeiro. v. 6, n. 2, p. 1-21, 30 dez. 2017. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/299>. Acessado em: 18 abr. 2023. p.13.

⁷⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.117.

Ademais, nos dois casos, é necessário o registro em cartório de imóveis para a obtenção do direito real de laje⁷⁸. Uma vez que a abertura de uma nova matrícula é obrigatória, constituindo-se como autônoma e independente em relação ao imóvel originário, conforme previsto no § 3º do art. 1510-A do Código Civil: “Os titulares da **laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria**, poderão dela usar, gozar e dispor.”⁷⁹ (grifo nosso)

Porém, a presunção decorrente do registro da laje é relativa, de modo que este pode ser retificado ou anulado, cabendo ao prejudicado interessado o ônus da prova de falsidade.⁸⁰

ALIENAÇÃO:

A alienação pode ocorrer por meio de uma transação onerosa, como a compra e venda, ou por meio de uma transação gratuita, como a doação.⁸¹

Todavia, consoante o art. 1.510-D do Código Civil estabelece-se o direito de preferência para esta alienação, assim como um prazo decadencial para regularização desta venda na hipótese desse direito não ter sido observado. Segue a redação do artigo:

Art. 1.510-D. Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.

§ 1º O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação.

§ 2º Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.⁸²

⁷⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.117-118.

⁷⁹ BRASIL. [Código Civil (2002)]. **Código Civil**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 18 abr 2023.

⁸⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.118-119.

⁸¹ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.238.

⁸² BRASIL. [Código Civil (2002)]. **Código Civil**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 26 abr 2023.

Leciona Venosa que o direito de preempção ou preferência é uma aplicação da regra geral estabelecida no art. 513. E que esta cláusula pode ser incluída no contrato de compra e venda.⁸³

Isso posto, observa-se que o artigo 1.510-D, em seu caput, estabelece uma ordem preferencial, na qual o titular da construção-base possui preferência, seguido pelo titular da laje.

Para Kumpel e Borgarelli, no caso de lajes sucessivas, no qual existirá uma pluralidade de sujeitos detentores de direito de preempção, parece existir uma contradição no conteúdo da norma, visto que o § 2º estabelece que, em edificações com várias lajes, o titular da laje mais próxima à unidade a ser alienada tem prioridade, seguido pelo titular da laje ascendente. No entanto, como dito, o caput do mesmo artigo prioriza o titular da construção-base. Isso geraria incertezas sobre a ordem de preferência em casos de múltiplas lajes.⁸⁴

Todavia, como explicam Farias et. al.⁸⁵, esse conflito ocorre apenas à primeira vista, uma vez que em casos de lajes sucessivas é o comando do §2º que melhor se aplica, visto que a norma escolheu uma ordem prioritária de preferências parametrizada pela lógica estrutural do imóvel. Deste modo, sistematicamente, a prioridade de preempção em caso de múltiplos titulares se dá da seguinte forma:

“i) em primeiro plano, a prioridade para exercer a preferência é dos titulares das lajes ascendentes (sobrelevadas);

ii) não havendo lajes ascendentes, ou não tendo sido exercido o direito pelos seus titulares respectivos, transfere-se para os titulares das lajes inferiores;

iii) em ambos os casos, havendo dois ou mais lajeários (ascendentes ou descendentes), a prioridade recairá sobre o titular do imóvel mais próximo à unidade originária, preferindo o mais remoto – com a evidente intenção de permitir que se possa unificar a titularidade dos direitos, inclusive, se for o caso com fusão de registros imobiliários respectivos.”⁸⁶

⁸³ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito real de laje (criado pela lei 13.465 de 2017)**. Migalhas.com.br Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/267743/direito-real-de-laje-criado-pela-lei-13-465-de-2017>. Acesso em: 27 abr. 2023.

⁸⁴ KÜMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila. **Algumas reflexões sobre o direito real de laje – Parte II**. Migalhas.com.br. Disponível em: < <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/265989/algumas-reflexoes-sobre-o-direito-real-de-laje---parte-ii>>. Acesso em: 21 abr. 2023.

⁸⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.179-180.

⁸⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.180.

Assim, fica claro, no caso de alienação onerosa, que na configuração da prioridade no direito de preferência, foi implementado o raciocínio de possibilidade de consolidação do direito sobre a coisa, incentivando que a construção-base e as lajes possam pertencer ao mesmo proprietário.

EXTINÇÃO:

O art. 1.510-E traz uma forma específica e *sui generis* de extinção do direito de laje, segue redação do artigo:

Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo;

II - se a construção-base for reconstruída no prazo de 5 (cinco) anos.

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

Como observa-se o artigo trata apenas da hipótese de extinção do direito de laje em função da ruína da construção-base. A singularidade da norma é percebida nas hipóteses de exceção na eventualidade de ruína da construção-base.

No que se refere ao inciso I, Farias et. al. comentam sobre a plena autonomia que a laje inferior possui em relação à construção-base, de modo que a destruição desta não implica em ônus para este lajeário ou efeitos sobre a existência da laje em infrapartição⁸⁷, a partir deste raciocínio desenvolvem-se os comentários sobre o dever de reconstrução que se infere do inciso II.

O inciso II demonstra que o proprietário da laje superior, na ausência da reconstrução da edificação base no prazo de 5 (cinco) anos, tem seu direito real sobre a laje extinto. Esta é uma forma involuntária de perda do direito real, e que, desta forma, sequer pode tentar reconstruir seu imóvel, visto que o lajeário depende da reconstrução da construção-base por parte do lajeado para então recompor a sua laje.

Nesse sentido, Farias et. al.⁸⁸ entendem que caso o lajeado não edifique no prazo máximo de 5 (cinco) anos, o lajeário estaria autorizado a reconstruir a

⁸⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.234.

⁸⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.234-237.

edificação base. Isso ocorre porque a inércia do lajeado (ou lajeiro), que pode ser intencional, impede que o lajeário possa exercer o seu direito. De fato, essa inércia não apenas impede o exercício como provoca a extinção do direito do lajeário, que não terá sobre o que exercê-lo.

Deste modo, poderia ocorrer uma forma atípica de aquisição da propriedade do terreno pelo lajeário devido ao abandono abusivo do proprietário da construção-base. Essa situação seria necessária, pois validar a inércia dolosa do lajeado em detrimento do direito fundamental à moradia do lajeário seria prejudicial.

Gagliano e Pamplona Filho, em sentido semelhante, aduzem que é possível que o titular da laje reconstrua a edificação-base dentro do prazo de cinco anos, caso o proprietário não o faça. Nesse caso, o titular da laje teria direito a ser ressarcido. Por exemplo, se o dono da edificação-base se recusar a reconstruir, não seria justo negar ao titular da laje a oportunidade de proteger seu direito.⁸⁹

Prosseguindo, também é uma forma de extinguir o direito de laje a supracitada alienação. Reforçando que para a alienação produzir o efeito de retirar a titularidade do alienante, é necessário o registro do respectivo título no Cartório de Registro de Imóveis, como preconiza o parágrafo único do art. 1.275.

Além da forma explicitada no art. 1.510-E, e da alienação, são também formas de extinção do direito de laje as demais dispostas no art. 1.275 do Código Civil, como segue:

Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

- I - por alienação;
- II - pela renúncia;
- III - por abandono;
- IV - por perecimento da coisa;
- V - por desapropriação.

Parágrafo único. Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis.

Acerca disso, Gonçalves lembra que o direito de propriedade é perpétuo e somente pode ser perdido caso haja vontade do proprietário, seja por meio de

⁸⁹ GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mario Veiga P. **Novo Curso de Direito Civil - Direitos Reais** - Vol. 5. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553622272. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622272/>. Acesso em: 29 abr. 2023. p.219.

alienação, renúncia ou abandono, ou por alguma causa legal, como perecimento, usucapião ou desapropriação.⁹⁰

Ademais, o dispositivo mencionado é apenas exemplificativo, visto que ao utilizar a expressão "além das causas consideradas neste Código", a norma indica que existem outras causas de extinção, como usucapião e acessão. Além disso, a dissolução da sociedade conjugal estabelecida pelo regime da comunhão universal de bens e a morte natural, que implica a abertura da sucessão e a transmissão da herança para os herdeiros legítimos e testamentários, podem ser citados como formas de perda da propriedade, total ou parcialmente, o que também poderia ser aplicado ao direito real de laje.⁹¹

Isso posto, prosseguindo para os comentários sobre as demais hipóteses dispostas no art. 1.275, na extinção por renúncia, o lajeado ou o lajeário manifestam sua vontade de ceder seus direitos sobre o imóvel. Nesse sentido, Farias et. al.⁹² lembram que o direito de laje é um direito disponível, e que, portanto, é passível de ser renunciado pelo seu titular caso assim o queira.

Ademais, consoante Gonçalves⁹³, para renunciar a um imóvel, é necessário registrar o ato no Registro de Imóveis competente, conforme o parágrafo único do art. 1.275 do Código Civil. No entanto, se o valor do imóvel for superior a trinta vezes o maior salário-mínimo vigente no país, é exigida a escritura pública para a renúncia de direitos reais sobre ele, conforme previsto no art. 108 do Código Civil.

Com relação à extinção por abandono, consoante Pereira, é importante destacar que uma pessoa pode deixar de exercer qualquer ato em relação à coisa sem perder a propriedade. Para que ocorra o abandono do imóvel como causa de perda do direito, é necessário que haja a intenção de abdicar do direito de propriedade. Além disso, é inadmissível a ideia de um imóvel sem dono em nosso direito, que prevê que imóveis urbanos abandonados serão arrecadados como bens

⁹⁰ GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 28 abr. 2023. p.330.

⁹¹ GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 28 abr. 2023. p.330.

⁹² FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.238

⁹³ GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 28 abr. 2023. p.331.

vagos, e, após decorridos três anos, incorporar-se-ão ao domínio do Município ou do Distrito Federal, caso estejam localizados em suas respectivas circunscrições. A intenção de abandonar o imóvel é presumida de forma absoluta se o proprietário deixar de cumprir com os ônus fiscais após cessar os atos de posse, conforme o art. 1.276 do Código Civil.⁹⁴

Segundo Gonçalves, a conduta do proprietário se caracteriza pela intenção (*animus*) de não querer mais a coisa para si. Apenas a negligência simples não configura o abandono, que não pode ser presumido. Mesmo que não seja necessária uma declaração expressa, como na renúncia, é indispensável o ânimo de abandonar. Logo, existem dois requisitos para o abandono: o abandono real da coisa e a intenção de não a ter mais para si.⁹⁵

Farias et. al. lembram que a Lei 13.465/17 estabelece em seus arts. 64 e 65 o procedimento para a arrecadação de imóveis abandonados, sendo aplicável especificamente aos imóveis urbanos.⁹⁶ Segue redação dos artigos:

Art. 64. Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município ou pelo Distrito Federal na condição de bem vago.

§ 1º A intenção referida no caput deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, **por cinco anos**. (grifo nosso)

§ 2º O procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados obedecerá ao disposto em ato do Poder Executivo municipal ou distrital e observará, no mínimo:

I - abertura de processo administrativo para tratar da arrecadação;

II - **comprovação do tempo de abandono e de inadimplência fiscal**; (grifo nosso)

III - notificação ao titular do domínio para, querendo, apresentar impugnação no prazo de trinta dias, contado da data de recebimento da notificação.

§ 3º A ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação.

⁹⁴ PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais. v.IV**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9788530990862. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 28 abr. 2023. p.216.

⁹⁵ GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 28 abr. 2023. p.331.

⁹⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.239

§ 4º Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

§ 5º Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado, no transcorrer do triênio a que alude o art. 1.276 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), fica assegurado ao Poder Executivo municipal ou distrital o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

Art. 65. **Os imóveis arrecadados pelos Municípios ou pelo Distrito Federal poderão ser destinados aos programas habitacionais**, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município ou do Distrito Federal.⁹⁷ (grifo nosso)

Maria Helena Diniz, aduz que o art. 64, § 4º da Lei n. 13.465/2017 prevê que o Município pode realizar investimentos para que o imóvel urbano arrecadado alcance seus objetivos sociais, direta ou indiretamente. Durante o prazo de 3 (três) anos o imóvel não estará sujeito a ninguém e o proprietário ainda pode, inclusive, reivindicá-lo de terceiros, pois somente após esse período ele perderá a propriedade sobre o bem.⁹⁸

Diniz⁹⁹ ainda explica que após o transcurso desse prazo, o abandono estará configurado e a coisa arrecadada, e não reclamada por ninguém, passará para o domínio público. Com isto, os imóveis arrecadados pelos Municípios ou pelo Distrito Federal poderão ser encaminhados a programas habitacionais, ao fomento da Reurb (Regularização Fundiária Urbana), dentre outros conforme previsto no art. 65 da Lei n. 13.465/2017.

Acerca do perecimento, Farias et. al. asseveram que o objeto é essencial para a existência do direito. Assim, se o objeto perecer, o direito também se extinguirá. Por essa razão, o art. 1.275, IV, do Código Civil considera o perecimento do objeto como uma das causas de perda do direito de propriedade. No caso da laje, aplica-se a mesma regra.¹⁰⁰

⁹⁷ BRASIL. **Lei 13.465/17**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 29 abr. 2023.

⁹⁸ DINIZ, Maria H. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. v.4. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555598674. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555598674/>. Acesso em: 28 abr. 2023. p.77.

⁹⁹ DINIZ, Maria H. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. v.4. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555598674. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555598674/>. Acesso em: 28 abr. 2023. p.77.

¹⁰⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.241

Nessa mesma linha, Diniz ressalta que não ocorre perda da propriedade a menos que o imóvel tenha se tornado irrecuperável ou irreparável, ou que tenha ocorrido um extravio definitivo. Deste modo, o perecimento do direito de propriedade só ocorre em caso de perda irreparável e definitiva do imóvel.¹⁰¹

No caso da extinção por desapropriação, é também um modo involuntário de perda do domínio. Trata-se de um instituto de direito público, fundamentado no direito constitucional e regulado pelo direito administrativo, que possui reflexos no direito civil, uma vez que determina a perda da propriedade do imóvel de forma unilateral, com a obrigação prévia de indenização justa.¹⁰²

Segundo Farias et. al., com base no art. 5º, inciso XXIV da Constituição Federal e no art. 1.228, § 3º do CC, a desapropriação apenas se justifica quando objetivar atender a uma necessidade ou utilidade pública, ou a um interesse social. Sendo, portanto, expressão da prevalência do interesse público sobre o particular, que resguarda o interesse social frente ao individual.¹⁰³

O Decreto-Lei n. 3.365/41 é a lei que estabelece as normas básicas para desapropriação.¹⁰⁴ Os sujeitos ativos são a União, Estados, Municípios, Distrito Federal, Territórios, concessionários de serviços públicos e estabelecimentos públicos de interesse geral. Porém, nesse último caso, é necessário ter autorização expressa, constante de lei ou contrato. A competência para a desapropriação pertence ao Poder Executivo e Legislativo, e o Poder Judiciário só intervém na fase contenciosa.¹⁰⁵

O referido Decreto-Lei estabelece também que o espaço aéreo e subsolo podem ser desapropriados se a utilização pelo Poder Público causar prejuízo ao

¹⁰¹ DINIZ, Maria H. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. v.4. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555598674. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555598674/>. Acesso em: 28 abr. 2023. p.78.

¹⁰² GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 28 abr. 2023. p.332.

¹⁰³ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.242

¹⁰⁴ GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 28 abr. 2023. p.335

¹⁰⁵ Gonçalves lembra que além dos órgãos públicos como União, Estados, Municípios e Distrito Federal, outras instituições também têm poder de desapropriação, como a Petrobras, o Departamento de Estradas de Rodagem, a Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária e entidades do Sistema Nacional de Previdência e Assistência Social. Consoante: GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 28 abr. 2023. p.335.

proprietário. De modo que, a laje também pode ser desapropriada em conjunto com a construção-base. Além disso, como Farias et. al. explicam, a desapropriação pode abranger toda a propriedade ou apenas parte dela, dependendo da necessidade pública. Também pode ser limitado apenas um dos direitos da propriedade, como o direito de uso ou gozo. Nesse caso, o proprietário não é totalmente privado do imóvel, mas tem seus direitos limitados, como acontece com as servidões administrativas.¹⁰⁶

Cabe ainda a Retrocessão quando a Administração Pública deixa de utilizar um imóvel desapropriado, sem dar a destinação prevista no decreto de expropriação, ela tem a obrigação de oferecê-lo de volta ao antigo proprietário pelo preço atual do imóvel¹⁰⁷. O artigo 519 do Código Civil trata sobre esse assunto.:

“Se a coisa expropriada para fins de necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, não tiver o destino para que se desapropriou, ou não for utilizada em obras ou serviços públicos, caberá ao expropriado direito de preferência, pelo preço atual da coisa”. (grifo nosso)

Conforme se observa, o direito real de laje apresenta tendência à perpetuidade, assemelhando-se à propriedade. Isso ocorre porque sua extinção só ocorre em situações excepcionais, como a ruína da construção-base, por exemplo. Desse modo, reforça-se como o direito real de laje se diferencia do regime da superfície previsto no Código Civil, que não apresenta essa mesma característica de perpetuidade.¹⁰⁸

3.3 INTERAÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE COM OUTROS INSTITUTOS PERTINENTES NO DIREITO CIVIL

Há alguns outros institutos que são pertinentes de serem relacionados com o direito real de laje. Um desses é a já mencionada usucapião, e o outro será a hipoteca.

USUCAPIÃO:

¹⁰⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.243-244.

¹⁰⁷ GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 28 abr. 2023. p.345.

¹⁰⁸ PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais. v.IV**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9788530990862. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 27 abr. 2023. p.232.

Como explicam Farias e Rosenvald, a usucapião é um meio de adquirir a propriedade, ou outros direitos reais, sobre um bem, através da posse prolongada e do cumprimento dos requisitos previstos em lei.¹⁰⁹

Nesse mesmo sentido, leciona Tartuce que a usucapião assegura a estabilidade da propriedade, estabelecendo um prazo após o qual não se pode mais questionar a falta ou os defeitos do título de posse. E, acrescenta que pode se atender a função social da propriedade através da usucapião.¹¹⁰

Como definido pela VIII Jornada de Direito Civil no Enunciado 627: O direito real de laje em terreno privado é passível de usucapião.¹¹¹ Justificando-se que por se tratar a usucapião de modalidade originária de aquisição de domínio de bem imóvel privado pelo exercício da posse, esse instituto incide, em suas espécies compatíveis, sobre o direito real de laje.

Isso posto, explicam Farias et. al.¹¹² que a usucapião da laje pode ocorrer se os requisitos legais forem preenchidos, independentemente da vontade do proprietário original do imóvel. Nessa situação, o ocupante da laje se comportou como seu proprietário durante um período estabelecido, adquirindo-a por meio de uma ação autônoma submetida ao procedimento comum ordinário, por decisão judicial. Esse tipo de usucapião é conhecido como usucapião lajeária.

Seguindo a lógica do *animus domini* presente na usucapião de propriedade, o usucapiente do direito real de laje deve comprovar que possuía a coisa como se fosse o titular da laje durante todo o tempo necessário para a usucapião, o que se poderia chamar de “*animus de lajeário*”¹¹³. É preciso demonstrar que o imóvel sempre manteve acesso autônomo e independente em relação ao imóvel-base, além de ter custeado as despesas geradas pela laje ou dividi-las proporcionalmente com o titular do imóvel-base. É responsabilidade do

¹⁰⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**, 14ª ed. Salvador: JusPODIVM, 2018, vol. 5. p.393.

¹¹⁰ TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil. Volume Único**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559646999. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559646999/>. Acesso em: 29 abr. 2023. p.935.

¹¹¹ BRASIL. Conselho de Justiça Federal. **VIII Jornada de Direito Civil: Enunciado 627**. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/1210>>. Acesso em: 29 abr. 2023.

¹¹² FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.112;128.

¹¹³ Termo e raciocínio apresentados na obra: FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.129-130.

usucapiente provar que sua laje não era apenas um acessório da construção originária, como uma benfeitoria ou acessão.

Nessa seara, Farias et. al. adverte que a aquisição originária do direito de laje somente será possível se o imóvel-base possuir matrícula regular em cartório imobiliário. Caso o imóvel não esteja registrado, o que infelizmente é comum no Brasil, será necessário proceder com a regularização do imóvel-base antes de buscar a usucapião da laje, seja por meios processuais adequados ou até mesmo por uma ação de usucapião deste imóvel.¹¹⁴

Reste claro que o direito de laje é independente e autônomo em relação à propriedade original e, portanto, não afetará o exercício dos direitos pelo proprietário da coisa original. Assim, a declaração da usucapião da laje não resultará na extinção da propriedade do proprietário original, nem afetará o exercício de seus direitos.¹¹⁵

HIPOTECA:

A hipoteca é um direito real de garantia de natureza civil que incide sobre coisa imóvel ou bem que a lei considera hipotecável, seja ele de propriedade do devedor ou de terceiros, sem que haja transferência de posse ao credor. Essa garantia confere ao credor o direito de promover a venda judicial do bem hipotecado, sendo que o produto da venda será destinado prioritariamente ao pagamento da dívida, caso o devedor esteja inadimplente.¹¹⁶

Como explica Schreiber¹¹⁷, a Lei 13.465/17 não expressou claramente se o direito de laje era passível de hipoteca. O que seria importante para garantir acesso ao crédito aos lajeários. O intérprete, então, deveria se valer de interpretação analógica, recorrendo ao inciso I do art. 1.473 do Código Civil, que diz: “Art. 1.473. Podem ser objeto de hipoteca: I – **os imóveis e os acessórios dos imóveis conjuntamente com eles**¹¹⁸” (grifo nosso).

¹¹⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.131.

¹¹⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.131-132.

¹¹⁶ DINIZ, Maria H. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas. v.4**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555598674. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555598674/>. Acesso em: 28 abr. 2023. p.214.

¹¹⁷ SCHREIBER, Anderson. **O novo Direito Real de Laje**. GenJurídico. Disponível em: <https://blog.grupogen.com.br/juridico/?p=38581>. Acesso em: 23 mai. 2023.

¹¹⁸ BRASIL. [Código Civil (2002)]. **Código Civil**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 28 abr 2023.

Deste modo, considerando-se que o direito de laje foi incluído entre os direitos reais do art. 1.225 do Código Civil, e, ainda que o art. 80, inciso I, do referido código, considera que os direitos reais sobre imóveis têm qualidade de bens imóveis, como segue: “Art. 80. **Consideram-se imóveis** para os efeitos legais: I - **os direitos reais sobre imóveis** e as ações que os asseguram” (grifo nosso).

Assim, pode-se compreender o direito real de laje como passível de ser hipotecado.

Ainda nesta seara, destaque-se que, consoante o art. 1.420 do Código Civil estipula, apenas os bens alienáveis é que podem ser hipotecados, como segue: “Art. 1.420. Só aquele que pode alienar poderá empenhar, hipotecar ou dar em anticrese; **só os bens que se podem alienar poderão ser dados em penhor, anticrese ou hipoteca.**”¹¹⁹ (grifo nosso)

Como já abordado, a laje pode sim ser alienada, o que seria mais um indício da possibilidade de que ela pode ser hipotecada.

Além disso, como lembra Maria Helena Diniz¹²⁰, segundo o Enunciado 150 da II Jornada de Direito Processual Civil¹²¹: “aplicam-se ao direito de laje os arts. 791, 804 e 889, III, do CPC” (aprovado na II Jornada de Direito Processual Civil). Artigos estes que tratam sobre direitos de garantia.

Como observa-se, é exigido relativo esforço interpretativo relacionando artigos espalhados para se compreender esta questão. Nesse sentido, consoante aduz Schreiber¹²², melhor teria feito a lei 13.465/17 se houvesse inserido novo inciso no art. 1.473 do CC.

É oportuno lembrar, consoante Pereira, que devido à impenhorabilidade do bem de família, este não poderá ser gravado de hipoteca.¹²³

Deste modo, compreende-se que é possível a hipoteca sobre o direito de laje, desde que respeitada a exceção referente ao bem de família.

¹¹⁹ BRASIL. [Código Civil (2002)]. **Código Civil**. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm. Acesso em: 29 abr 2023

¹²⁰ DINIZ, Maria H. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas. v.4**. São Paulo Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555598674. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555598674/>. Acesso em: 23 mai. 2023. p.188.

¹²¹ BRASIL. Conselho de Justiça Federal. **II Jornada de Direito Processual Civil: Enunciado 150**. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/1285>>. Acesso em: 29 abr. 2023.

¹²² SCHREIBER, Anderson. **O novo Direito Real de Laje**. GenJurídico. Disponível em:

<https://blog.grupogen.com.br/juridico/?p=38581>. Acesso em: 23 mai. 2023.

¹²³ PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais. v.IV**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9788530990862. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 29 abr. 2023. p.339.

4 IMPLICAÇÕES JURÍDICAS, ASPECTOS POSITIVOS E CRÍTICAS

4.1 A LAJE COMO UM DIREITO FUNDAMENTAL CONSTITUCIONAL

O direito de laje é um exemplo de como o direito civil contemporâneo é influenciado pelos princípios e valores constitucionais, especialmente o direito à moradia, que é garantido pela Constituição Federal.

Nessa seara, como explica Tartuce, o Direito Civil Constitucional é uma nova abordagem metodológica que busca analisar os institutos do direito privado a partir da Constituição, bem como os mecanismos constitucionais a partir do Código Civil e da legislação infraconstitucional, em uma análise recíproca.¹²⁴

Deste modo, o objetivo é redirecionar esses institutos para a realização dos valores constitucionais, e não mais vê-los como meros instrumentos para perseguir interesses particulares. Nesse sentido, destaca-se que o Direito Civil Constitucional se caracteriza pelo predomínio decisivo das situações existenciais em relação às situações patrimoniais.¹²⁵

Com isso em mente, dois direitos constitucionalmente previstos se relacionam intimamente com o direito real de laje, sendo estes a Função Social da Propriedade e o Direito à Moradia.

Schreiber e Konder¹²⁶ relembram que o princípio da função social está presente nos direitos fundamentais, conforme o artigo 5º, XXIII.¹²⁷ É também princípio geral da ordem econômica, de acordo com o artigo 170, III¹²⁸. Sendo também citado em dispositivos atinentes a políticas urbanas e agrícolas dos artigos 182 a 186.

¹²⁴ TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil. Volume Único**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559646999. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559646999/>. Acesso em: 03 mai. 2023. p.71

¹²⁵ SCHREIBER, Anderson; KONDER, Carlos N. **Direito Civil - Constitucional**. São Paulo: Grupo GEN, 2016. E-book. ISBN 9788597005172. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597005172/>. Acesso em: 05 mai. 2023. p.18

¹²⁶ SCHREIBER, Anderson; KONDER, Carlos N. **Direito Civil - Constitucional**. São Paulo: Grupo GEN, 2016. E-book. ISBN 9788597005172. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597005172/>. Acesso em: 05 mai. 2023. p.106

¹²⁷ Art. 5º. [...] XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

¹²⁸ Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: [...] III - função social da propriedade;

Além disso, é importante ressaltar que o caráter funcional da propriedade é reforçado pelo Código Civil de 2002, que inclui no artigo 1.228¹²⁹, § 1º, a noção de propriedade-função¹³⁰. Essa concepção reconhece que o exercício do direito de propriedade deve levar em consideração suas finalidades econômicas, sociais e ecológicas.

A Constituição estabelece que a propriedade deve cumprir uma função social, ou seja, não pode ser utilizada apenas para benefício individual do proprietário, mas deve contribuir para a construção de uma sociedade mais justa e solidária. Dessa forma, o dono da propriedade não deve apenas se abster de fazer algo que prejudique a coletividade, mas também deve tomar medidas ativas para promover o bem comum.¹³¹ Isso é importante para garantir que a propriedade cumpra sua função social e contribua para a melhoria da sociedade como um todo.

Por sua vez, como lecionam Mendes e Branco, o direito à moradia foi inserido no rol dos direitos sociais do art. 6º da Constituição Federal¹³² através da Emenda Constitucional nº 26, em fevereiro de 2000. Essa mudança constitucional refletiu a posição já defendida pelo Estado brasileiro em âmbito internacional¹³³. Sendo a importância desse direito reconhecida em documentos como a Declaração Universal dos Direitos Humanos¹³⁴, em seu artigo 25, e no Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais¹³⁵, no artigo 11, como seguem abaixo:

DUDH. Art.25:

¹²⁹ Art. 1.228. § 1º - **O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais** e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas. (grifo nosso).

¹³⁰ SCHREIBER, Anderson; KONDER, Carlos N. **Direito Civil - Constitucional**. São Paulo: Grupo GEN, 2016. E-book. ISBN 9788597005172. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597005172/>. Acesso em: 05 mai. 2023. p.106.

¹³¹ SCHREIBER, Anderson; KONDER, Carlos N. **Direito Civil - Constitucional**. São Paulo: Grupo GEN, 2016. E-book. ISBN 9788597005172. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597005172/>. Acesso em: 05 mai. 2023. p.112.

¹³² Art. 6º **São direitos sociais** a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (grifo nosso)

¹³³ MENDES, Gilmar F.; BRANCO, Paulo Gustavo G. **Curso de direito constitucional**. (Série IDP). São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553624474. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553624474/>. Acesso em: 08 mai. 2023. p.361.

¹³⁴ UNICEF. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. Disponível em:

<https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>. Acesso: 11 mai. 2023.

¹³⁵ PLANALTO. **Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm. Acesso: 13 mai. 2023.

1. **Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e à sua família saúde, bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, **habitação**, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis e direito à segurança em caso de desemprego, doença invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle. [...]** (grifo nosso)

PIDESC. Art.11:

1. **Os Estados Partes do presente Pacto reconhecem o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e **moradia adequadas**, assim como a uma melhoria contínua de suas condições de vida. Os Estados Partes tomarão medidas apropriadas para assegurar a consecução desse direito, reconhecendo, nesse sentido, a importância essencial da cooperação internacional fundada no livre consentimento.** (grifo nosso)

Deste modo, a Constituição brasileira reconhece o direito à "moradia" como um direito social, conforme art. 6º, e como uma das "necessidades vitais básicas" do trabalhador e de sua família, consoante art. 7º, IV. Ademais, lembram Mendes e Branco¹³⁶, a "moradia" é considerada uma política pública e é de competência comum da União, dos Estados e dos Municípios promover programas de construção de moradias e melhorar as condições habitacionais e de saneamento básico, consoante art. 23, IX, CF.

Mendes e Branco também reforçam que o direito à moradia é um direito fundamental que possui duas naturezas¹³⁷: negativa e positiva. A natureza negativa se refere ao direito de defesa, ou seja, o direito de não ser privado arbitrariamente de uma moradia digna. A proibição de penhora do bem de família, consoante Lei n. 8.009/99, é um exemplo disso. Por sua vez, a natureza positiva se apresenta por meio de prestações fáticas e normativas que protegem o direito à moradia por meio de medidas organizacionais e procedimentais. Deste modo o Estado deve garantir o acesso à moradia por meio de políticas públicas, como a construção de moradias bem como legislações que facilitem esse acesso e regularização.

Nesse sentido, a Constituição Federal de 1988 trouxe uma nova perspectiva sobre a propriedade, que não é mais vista como absoluta e ilimitada. Em vez disso, o direito real de propriedade se fragmentou em várias "propriedades",

¹³⁶ MENDES, Gilmar F.; BRANCO, Paulo Gustavo G. **Curso de direito constitucional**. (Série IDP). São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553624474. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553624474/>. Acesso em: 08 mai. 2023. p.361.

¹³⁷ MENDES, Gilmar F.; BRANCO, Paulo Gustavo G. **Curso de direito constitucional**. (Série IDP). São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553624474. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553624474/>. Acesso em: 08 mai. 2023. p.361.

cada uma com seu próprio regime jurídico específico, dependendo das características do objeto em questão, do sujeito que a possui e das circunstâncias sociais envolvidas¹³⁸. Esse entendimento permite uma abordagem mais flexível e contextualizada do direito de propriedade, adequando-se às necessidades da sociedade e ao bem comum.

A partir disso, observa-se que a consagração da laje como direito real é uma consequência de um problema social nas grandes cidades, como a falta de políticas de crescimento urbano ordenado e a desigualdade de renda. Nesta perspectiva, sendo estes imóveis divididos verticalmente e podendo ser ocupados por diferentes famílias, para se conferir maior autonomia e segurança jurídica às frações dos imóveis, a laje foi elevada ao patamar de direito real.¹³⁹

Ademais, para Farias et. al. pode-se ainda enxergar o direito de laje como um direito fundamental, em suas palavras:

“Cuida-se, pois, de um **direito fundamental de envergadura constitucional, ligado, a toda evidência, ao mínimo existencial e ao exercício de uma vida digna**. Aliás, não se pode deixar de reconhecer que a fundamentalidade do direito de propriedade decorre muito mais de uma perspectiva existencial do que patrimonial.”¹⁴⁰ (grifo nosso)

Nesse sentido, para os autores, o direito de laje pode ser compreendido como um direito fundamental implícito¹⁴¹ que decorre da fundamentalidade do direito de propriedade. Deste modo, o novo regramento é meio de ampliar a proteção dedicada à propriedade. Relacionando-se também como meio para assegurar a dignidade humana na perspectiva do direito à moradia.¹⁴²

Nessa seara, consoante o art. 5º, §2º, da Constituição Federal:

“Art. 5º:
(...)”

¹³⁸ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**, 21ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2012. E-book. ISBN 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 02 abr. 2023. p.17.

¹³⁹ MENDES, Gilmar F.; BRANCO, Paulo Gustavo G. **Curso de direito constitucional**. (Série IDP). São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553624474. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553624474/>. Acesso em: 08 mai. 2023. p.165.

¹⁴⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.72.

¹⁴¹ Segundo Farias et. al., Direitos Fundamentais implícitos são outros direitos fundamentais não listados na Constituição Federal, todavia compreendidos pela sociedade como necessários para concretização da dignidade humana. Para aprofundamento: FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.71-74.

¹⁴² FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.74-75.

§ 2º Os direitos e garantias expressos nesta Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados, ou dos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte.” (grifo nosso)

Quanto a isto, explicam Sarlet et. al.¹⁴³:

“Não há como desconsiderar a relevância da previsão no texto constitucional de “direitos decorrentes do regime e dos princípios” –, também é certo recordar que o dispositivo constitucional citado, além de atuar como uma espécie de autorização expressa e permanente “lembrete” para o reconhecimento de direitos implícitos em sentido amplo (na condição de direitos não expressamente positivados), legítima e até mesmo vincula positivamente a atuação dos órgãos jurisdicionais nesta seara.” (grifo nosso)

Assim, nota-se que a categoria dos direitos implícitos pode corresponder à extensão do escopo de proteção de determinado direito fundamental expressamente positivado, além da possibilidade de deduzir-se novo direito fundamental a partir dos expressamente previstos.¹⁴⁴

Ademais, tratar o direito de laje como direito fundamental concederia algumas importantes garantias ao titular do direito de laje, tais como a impenhorabilidade do seu imóvel¹⁴⁵, nos termos da Súmula 486 do Superior Tribunal de Justiça: **“É impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros**, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família.”¹⁴⁶

Deste modo, enxergar o direito de laje como direito fundamental implícito possui relevância significativa, visto relacionar esse direito com a dignidade humana na perspectiva do mínimo existencial e do direito à moradia.

4.2 ASPECTOS POSITIVOS DA NORMATIZAÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE

¹⁴³ SARLET, Ingo W.; MARINONI, Luiz G.; MITIDIERO, Daniel. **Curso de direito constitucional**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553620490. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553620490/>. Acesso em: 24 mai. 2023. p.149

¹⁴⁴ SARLET, Ingo W.; MARINONI, Luiz G.; MITIDIERO, Daniel. **Curso de direito constitucional**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553620490. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553620490/>. Acesso em: 24 mai. 2023. p.149

¹⁴⁵ MARMERLSTEIN, George. Prefácio. In: FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.17.

¹⁴⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 486**. É impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, 2012. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/noticias/sumula-486-stj/100096820>. Acesso em: 22 de mai. 2023.

É fato que o direito real de laje não é capaz de resolver a complicada questão social do crescimento urbano desordenado, e da falta de moradia digna para parcela significativa da população, todavia o seu reconhecimento tira do “limbo da invisibilidade”¹⁴⁷ e normatiza uma questão social muito presente na realidade brasileira.

O objetivo desta normatização é permitir que as frações dos imóveis tenham maior autonomia e conferir segurança jurídica aos respectivos negócios jurídicos dos quais ela seja objeto. Nesse sentido, aduzem Tepedino et. al.¹⁴⁸ com relação à finalidade social do direito real de laje:

“Atendendo a essa realidade, **o novo direito real de laje procura remediar a precariedade fundiária dessas habitações, conferindo segurança e proteção aos moradores.** Com a sua instituição, o andar superior ou inferior do edifício adquire existência jurídica própria, passando a constituir unidade imobiliária distinta do imóvel situado nos outros planos.” (grifo nosso)

Deste modo, levando-se em consideração a função social da propriedade, através do direito de laje, o legislador busca promover uma utilização mais eficiente do solo urbano, em especial nas áreas onde existe carência habitacional e ausência de políticas de crescimento urbano ordenado. Assim, o direito de laje permite que novas unidades habitacionais sejam edificadas em áreas já ocupadas, sem a necessidade de aquisição de novos terrenos. Algo pode contribuir para a redução do déficit habitacional, e inclusive trazer melhora nas condições de moradia da população.

Como já visto, o regramento reconhece a constituição da laje acima da superfície superior ou abaixo da superfície inferior da construção-base, se alinhando com o princípio da função social. Por outro lado, enquanto unidade autônoma, a “laje”, vai ao encontro do direito constitucional à moradia.¹⁴⁹

Nesse sentido, Rosenvald aduz que o direito de laje representa uma forma louvável de democratização do direito de propriedade. Sendo importante

¹⁴⁷ GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mario Veiga P. **Novo Curso de Direito Civil - Direitos Reais** - Vol. 5. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553622272. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622272/>. Acesso em: 21 mai. 2023. p.214

¹⁴⁸ TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais. v.5.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559647538. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559647538/>. Acesso em: 12 mai. 2023. p.389.

¹⁴⁹ GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mario Veiga P. **Novo Curso de Direito Civil - Direitos Reais** - Vol. 5. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553622272. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622272/>. Acesso em: 22 mai. 2023. p.215

destacar que tal democratização não prescinde da implementação de políticas públicas eficazes, tendo em vista que esse direito busca afastar-se gradualmente do perfil liberal que, em tempos passados, o caracterizava como uma instituição excludente para muitos, os chamados "erga omnes". E considera o direito de laje um importante instrumento de acesso à vida digna para muitos brasileiros.¹⁵⁰

Ademais, Kümpel e Borgarelli apresentam que a lei é produto de um esforço de regularização fundiária, relacionado com um interesse pela dinamização da economia, por meio da facilitação do acesso ao crédito que títulos de direitos reais conferem.¹⁵¹

Frise-se ainda que, o titular de cada unidade autônoma é responsável pelos seus respectivos encargos e tributos¹⁵². Deste modo, no campo tributário, este direito teria potencial de gerar mais receita em comparação a uma realidade de tímida regularização fundiária. Visto que pode se ter uma menor inadimplência, considerando-se um número mais de unidades contribuidoras. Fato que poderia ser considerado um benefício aos cofres públicos, e por conseguinte, esperançosamente, à sociedade.

Por fim, é interessante destacar que a positivação do direito real de laje foi importante para preencher a lacuna existente entre o direito de superfície e o condomínio edilício, permitindo assim a regularização de situações que já existiam na prática.¹⁵³

4.3 CRÍTICAS AO ATUAL DIREITO REAL DE LAJE

¹⁵⁰ 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#:~:text=Trata%2Dse%20de%20direito%20fundamental,a%20privacidade%20do%20n%C3%BAcleo%20familiar>. Acesso em: 13 mai. 2023.

¹⁵¹ KÜMPEL, Vitor Frederico e BORGARELLI, Bruno de Ávila. **Algumas reflexões sobre o Direito Real de Laje – Parte I**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/265141/algumas-reflexoes-sobre-o-direito-real-de-laje---parte-i>. Acesso em: 21 mai. 2023.

¹⁵² GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mario Veiga P. **Novo Curso de Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5**. São Paulo Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553622272. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622272/>. Acesso em: 22 mai. 2023. p.215.

¹⁵³ FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017**. Civilista.com. Rio de Janeiro. v. 6, n. 2, p. 1-21, 30 dez. 2017. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/299>. Acesso: 12 mai. 2023. p.19.

Embora possam ser defendidos aspectos positivos da incorporação do direito real de laje ao rol de direitos reais do direito civil brasileiro, diversos autores apresentam críticas a essa regulamentação, sejam críticas pontuais a alguns aspectos do regramento, enquanto outros são críticos à positivação dessa lei no direito civil.

Uma primeira crítica que pode ser abordada se refere à lacuna com relação a extinção do direito real de laje, nos termos do inciso II, do art. 1.510-E, que permite a extinção desse direito através da inércia, incidental ou de má-fé, do lajeado em não reconstruir a edificação base.¹⁵⁴

Como já abordado anteriormente, em caso de ruína da construção base, ficaria o lajeário superior “refém” do lajeado reconstruir a edificação-base para então poder exercer os seus direitos com relação à laje.

Essa problemática foi abordada por Farias et. al.¹⁵⁵ assim como por Gagliano e Pamplona Filho¹⁵⁶, de modo que essa lacuna produzida pelo legislador causa uma fragilidade ao lajeário superior, lacuna esta que os autores aduzem poder ser contornada com o reconhecimento de que em tais situações, o lajeário poderia reconstruir o trecho envolvido tornando-se proprietário deste, em função do abandono praticado pelo lajeado.¹⁵⁷

Nessa seara, Gagliano e Pamplona Filho¹⁵⁸ destacam que mesmo que o titular do direito de laje seja prejudicado pela destruição da construção-base, ele tem o direito de buscar reparação civil contra o responsável pela ruína, conforme previsto no parágrafo único do artigo 1.510-E. No entanto, os autores argumentam que talvez fosse mais apropriado que o legislador tivesse estabelecido a responsabilidade civil objetiva do causador da ruína, seguindo a mesma lógica da responsabilidade pela reparação de danos em casos de ruína de edifícios ou construções, conforme disciplinado no Código Civil.

¹⁵⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.234-237.

¹⁵⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.234-237.

¹⁵⁶ GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mario Veiga P. **Novo Curso de Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553622272. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622272/>. Acesso em: 29 abr. 2023. p.219.

¹⁵⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje - Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019. p.237.

¹⁵⁸ GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mario Veiga P. **Novo Curso de Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553622272. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622272/>. Acesso em: 12 mai. 2023. p.219

Os autores consideram haver atecnia no uso da expressão “culpado pela ruína” por parte do legislador, como sinônimo de “responsável pela ruína”, o que poderia gerar discussões acerca do elemento volitivo do causador para a apuração da reparabilidade dos danos. Diante disso, é possível a discussão, em casos concretos, da prescindibilidade do elemento “culpa” para tal responsabilidade civil.¹⁵⁹ É necessário, portanto, repensar a redação do dispositivo para evitar possíveis interpretações dúbias e garantir a segurança jurídica no tocante à responsabilidade pela destruição de construções-base no direito de laje.

De acordo com Venosa, bastante crítico à positivação do direito real de laje, sua introdução na legislação brasileira representa uma admissão da falência do sistema habitacional do país. Segundo ele, o legislador se rende à situação e prefere criar um direito novo em vez de tentar resolver a questão habitacional das diversas comunidades e favelas existentes.¹⁶⁰ Todavia, ele não deixe claro quais seriam as outras formas de se resolver tal questão, pode-se imaginar, por exemplo, ações governamentais de construção e distribuição de imóveis para famílias mais carentes dessas áreas, seja por meio de doação ou facilitação na compra desses imóveis a depender da análise de renda e da situação de cada caso.

Outra crítica, e talvez a mais crucial com relação ao direito real de laje, se origina justamente no fato motivador da sua criação. Nesse sentido, explicam Fiuza e Couto¹⁶¹: “Pode-se extrair da exposição de motivos da MP 759/2016, convertida na Lei 13.465/17, que o principal motivo para a criação do novo direito real foi a ‘regularização fundiária de favelas’.”

Como observa-se:

113. VI – SOBRE O DIREITO REAL DE LAJE. **Em reforço ao propósito de adequação do Direito à realidade brasileira**, marcada pela profusão de edificações sobrepostas, o texto prevê a criação do direito real de laje.

[...]

¹⁵⁹ GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mario Veiga P. **Novo Curso de Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5**. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553622272. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622272/>. Acesso em: 12 mai. 2023. p.219

¹⁶⁰ VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil: Direitos Reais. v.4**. Barueri [SP]: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559774869. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774869/>. Acesso em: 13 mai. 2023. p.569

¹⁶¹ FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017**. Civilista.com. Rio de Janeiro. v. 6, n. 2, p. 1-21, 30 dez. 2017. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/299>. Acesso: 12 mai. 2023. p.15.

115. O direito de laje não enseja a criação de co-domínio sobre o solo ou sobre as edificações já existentes. **Trata-se de mecanismo eficiente para a regularização fundiária de favelas.**¹⁶² (grifo nosso)

Na seara da regularização fundiária, há diversos meios para se alcançar a titulação dos “proprietários”. Por exemplo, no caso da regularização fundiária de interesse social, agora denominada Reurb-S, o poder público pode empregar vários institutos jurídicos com o objetivo de atribuir ao ocupante o direito real adequado à realidade constatada. No entanto, conforme apontado por Fiuza e Couto, o instituto não veio acompanhado de normas práticas que facilitem sua utilização fora do procedimento de regularização fundiária de interesse social.¹⁶³

Todavia, a burocracia dificulta a regularização de construções fora da esfera da regularização fundiária de interesse social. A complexidade, demora e custo dos trâmites para regularização junto ao ente municipal, obtenção de documentos necessários, como certidão de quitação previdenciária e averbação no Registro de Imóveis, dificultam a correspondência entre a situação fática e a matricial, ou seja, a atualização da matrícula do imóvel para refletir a situação real da construção.¹⁶⁴ Essa dificuldade representa um entrave para a efetivação do novo direito real, que busca possibilitar a regularização de construções sobrepostas.

Uma sugestão dos referidos autores seria permitir a expedição do “Habite-se”, mesmo quando em contrariedade às normas do município para edificações, para imóveis que já estivessem concluídos há muito tempo, uma vez que a demolição destes se configurasse impraticável.¹⁶⁵

Nesta seara da constituição do direito real de laje, conforme art. 1.510-A, no que se refere à regularização, Venosa critica a disposição excêntrica e alega que o legislador brasileiro reconhece sua própria falha em resolver a questão habitacional no país. Segundo ele, essa modalidade de direito real trará mais

¹⁶² PLANALTO. **Exposição de motivos da Medida Provisória 759/2016**. Disponível em: chrome-extension://efaidnbnmnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/Exm/Exm-MP%20759-16.pdf. Acesso em: 13 mai. 2023.

¹⁶³ FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017**. Civilista.com. Rio de Janeiro. v. 6, n. 2, p. 1-21, 30 dez. 2017. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/299>. Acesso: 12 mai. 2023. p.16

¹⁶⁴ FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017**. Civilista.com. Rio de Janeiro. v. 6, n. 2, p. 1-21, 30 dez. 2017. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/299>. Acesso: 12 mai. 2023. p.16.

¹⁶⁵ FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017**. Civilista.com. Rio de Janeiro. v. 6, n. 2, p. 1-21, 30 dez. 2017. Disponível em: <https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/299>. Acesso: 12 mai. 2023. p.16-17.

problemas do que soluções, pois a maioria desses imóveis está localizada em comunidades irregulares, com alta densidade populacional, que já possuem dificuldade na regularização registral, o que consequentemente se reflete no registro imobiliário do direito de laje.¹⁶⁶

Em se tratando do objetivo de regularização fundiária, em especial de áreas menos abastadas como favelas, o regramento peca ao desconsiderar outra realidade brasileira, que é a dificuldade de que estes imóveis estejam de fato regularizados, e vincular o reconhecimento do direito real da laje à regularização do imóvel base.

Nesse sentido, Venosa reitera que o direito real só é efetivado em nosso sistema jurídico com o registro imobiliário. Ressaltando que o registro será pouco utilizado, visto que essas edificações normalmente são construções irregulares e encontram-se fora do âmbito do sistema registral.¹⁶⁷

Nessa mesma perspectiva, Azevêdo salienta que, como é amplamente conhecido, muitos imóveis localizados em áreas de exclusão social carecem de titularidade formalmente reconhecida, impedindo assim a regularização jurídica dessa realidade socioeconômica e inibindo o uso do direito de laje como instrumento efetivo para reduzir o déficit habitacional.¹⁶⁸

Nesta seara, Marco Aurélio Bezerra de Melo apud Tartuce também entende que a abordagem jurídica do instituto demonstra uma excessiva formalidade, o que pode não alcançar de forma eficaz os objetivos da regularização fundiária das construções edificadas sobre terrenos alheios em assentamentos informais.¹⁶⁹ E reforça que a lei adota a premissa de reconhecimento da propriedade formal da construção base, porém, como já discutido, isso não reflete a realidade da periferia, em especial das favelas.

¹⁶⁶ VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil: Direitos Reais. v.4.** Barueri [SP]: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559774869. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774869/>. Acesso em: 31 mar. 2023. p569.

¹⁶⁷ VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil: Direitos Reais. v.4.** Barueri [SP]: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559774869. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559774869/>. Acesso em: 13 mai. 2023. p.570

¹⁶⁸ AZEVÊDO, Pedro Pontes de. **Usucapião da propriedade possível em terras públicas: O direito de superfície como instrumento de funcionalização da propriedade para efetivação do direito à moradia em áreas de exclusão social.** 2015. 211 f. Tese (Doutorado em Direito Civil Constitucional; Direito da Cidade; Direito Internacional e Integração Econômica; Direi) - Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2015. Disponível em:

<http://www.bdt.d.uerj.br/handle/1/9298>. Acesso em: 13 mai. 2023. p.131

¹⁶⁹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas. v.4.** Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643486. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643486/>. Acesso em: 31 mar. 2023. p606.

Além disso, Venosa é ainda receoso com relação à segurança estrutural de tais imóveis, em suas palavras:

“A situação não se confunde com sobrados regulares, sobrepostos, já edificadas 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 plethora 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.**

O texto ainda permite a regularização de sobrelevações sucessivas (§ 6º). **Os poderes municipais deverão atentar para a segurança das construções**, porque em países de reduzido avanço social noticiava-se que essa prática causa desmoronamentos frequentes. Certamente o legislador espera que nessas situações haja engenheiro responsável e que faça os devidos cálculos estruturais... O legislador certamente vive em outra nação.”¹⁷⁰ (grifo nosso)

Nesse mesmo sentido, Melo, *apud* Tartuce, aduz que a venda de lajes apresenta um grave problema de segurança nas comunidades, especialmente no que se refere a riscos de desabamento e outros acidentes. No entanto, é inegável que diante do crescente déficit habitacional em decorrência do aumento da população e da expectativa de vida, bem como da falta de compromisso público e social com essa questão, a verticalização das favelas se tornou uma solução. Para isso, o proprietário do terreno acaba alienando definitivamente o direito de construir sobre a sua edificação.¹⁷¹

Há ainda, como explica Schreiber¹⁷², a crítica com relação à omissão da lei em comento ao não disciplinar de forma clara a possibilidade do instituto hipoteca incidir sobre o direito de laje, como comentado em tópico anterior, sendo necessário aplicar a interpretação de artigos diversos quando melhor seria se isto já estivesse disciplinado na norma.

A partir do exposto, constata-se que, caso não haja alterações na legislação e na conduta das autoridades públicas no sentido de simplificar a regularização das edificações perante o Registro de Imóveis¹⁷³, bem como de dar

¹⁷⁰ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito real de laje (criado pela lei 13.465 de 2017)**. Migalhas.com.br. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/267743/direito-real-de-laje--criado-pela-lei-13-465-de-2017>. Acesso em: 27 abr. 2023.

¹⁷¹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas. v.4**. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643486. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643486/>. Acesso em: 31 mar. 2023. p606.

¹⁷² SCHREIBER, Anderson. **O novo Direito Real de Laje**. GenJurídico. Disponível em: <https://blog.grupogen.com.br/juridico/?p=38581>. Acesso em: 23 mai. 2023.

¹⁷³ FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017**. Civilista.com. Rio de Janeiro. v. 6, n. 2, p.

atenção às questões de segurança estrutural da edificação e de garantir segurança jurídica ao lajeário em caso de colapso da construção-base, o direito real de laje dificilmente alcançará seu objetivo como instrumento para regularização fundiária urbana em plenitude.

Ademais, é importante que um direito não apenas reflita uma realidade social, mas que também seja capaz de a regular de forma eficiente, ainda que no limite do possível no que se refere à realidade brasileira, pois quando não se alcança esse objetivo corre-se o risco de que a legislação se torne insípida, inócua, ou até mesmo que seja ignorada pela população, que buscará outros meios de se regular, como já antes ocorria. Assim, é imprescindível a efetiva adequação do direito real de laje à realidade que ele busca regular, para que se identifique por completo como uma ferramenta para a concretização do direito à moradia.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como pôde se observar a perspectiva histórica do direito de laje está relacionada com a busca da moradia digna, em especial nas áreas mais periféricas das grandes cidades. E é fruto do crescimento desordenado e da busca por regularizar essas construções.

A Lei 13.465/2017 trouxe duas espécies de laje: a laje superior e a laje inferior. Diferenciando-as não apenas pela sua posição em relação à construção-base, mas também concedendo algumas características distintas entre elas, como as possibilidades para extinção, por exemplo. A referida lei também foi clara em estabelecer o direito de laje enquanto um direito real, em conjunto aos outros do art. 1225 do Código Civil.

No que se refere à discussão sobre esse ser um direito sobre coisa própria ou sobre coisa alheia, pôde-se vislumbrar o quão extensa ela é, com argumentos interessantes para ambas as linhas. De modo que atualmente, ainda não se verifica uma visão majoritária para a questão. Todavia, para o presente trabalho, adotou-se a linha de se tratar de um direito real sobre coisa alheia.

Isso posto, o direito de laje carrega algumas similitudes com outros institutos do código civil brasileiro, como o condomínio edilício e o direito de superfície. Diferenciando-se do primeiro na disponibilidade sobre o terraço da cobertura, que é área comum no condomínio edilício, ao passo que se presume exclusivo do lajeário no direito laje. Outra questão é a fração ideal de terreno, que não existe no direito real de laje, porém para o condomínio é cláusula obrigatória para sua constituição.

Quanto ao direito de superfície, o direito de laje diferencia-se por ensejar propriedade plena e perpétua, enquanto o primeiro possui uma propriedade temporária, ainda que sem prazo definido. Outra diferença está na possibilidade de sobrelevações sucessivas, algo disciplinado no direito de laje, mas não o é em relação ao direito de superfície.

Com relação à sua constituição, o art. 1510-A, CC/2002, torna obrigatório o registro em cartório de imóveis da laje para efetivação do direito real de laje e autonomia do novo imóvel, obrigação que rivaliza com o preceito de facilitação da regularização fundiária a que a lei se objetiva. Por sua vez, o art. 1510-D, no que se refere a alienação onerosa, estabelece um direito de preferência que incentiva a

unificação da propriedade da construção-base e das lajes para o mesmo proprietário.

A extinção do direito de laje em função da ruína da construção-base é peculiar, pois dá tratamentos diferentes às lajes superior e inferior, como se observa no art. 1510-E. Enquanto o direito da laje em infrapartição possui plena autonomia e não se extingue com a ruína da edificação-base, o direito da laje em sobrelevação aparenta estar em maior fragilidade, visto que, na redação atual, se entende que ele depende da reconstrução da edificação-base no prazo de 5 anos para não se extinguir.

No que tange à usucapião, o Enunciado 627 da VIII Jornada de Direito Civil reconhece possível a usucapião do direito real de laje em terreno privado. Porém, é importante frisar que o direito de laje cria unidades autônomas, e que a usucapião da laje não resulta em efeitos sob a propriedade do proprietário da construção base, ou demais lajeários. Assim como, também aparenta ser possível aplicação do instituto da hipoteca ao direito de laje, desde que respeitando-se a exceção dada ao bem de família.

A Constituição Federal de 1988 trouxe uma perspectiva mais flexível à propriedade, o que permitiu uma visão mais abrangente dela. Nessa perspectiva, o direito civil constitucionalizado permite uma abordagem que busca direcionar os institutos do direito civil a concretizar os valores constitucionais. Portando, levando-se em consideração a função social da propriedade, o direito à moradia e os anseios por regularização desses imóveis, o direito de laje surge como medida para ampliar a proteção da propriedade e promover a dignidade humana na moradia.

Com isso a positivação do direito de laje traz alguns aspectos positivos, como, em primeiro lugar, atenção a essa temática bem presente no Brasil. Também possibilita segurança jurídica aos negócios jurídicos que envolvam os “puxadinhos”. Pode estimular a economia, ao conferir aos lajeários acesso ao crédito com a regularização desses imóveis. E preenche uma lacuna existente entre o direito de superfície e condomínio edilício.

Todavia, a atual redação da lei traz consigo pontos que merecem ser criticados. Como a maior fragilidade jurídica a que está propenso o lajeário superior, em caso de ruína da construção base, visto que a manutenção do seu direito aparece atrelada a reconstrução da edificação base em prazo determinado.

O fato motivador da positivação do direito real de laje foi a regularização fundiária de favelas, porém, em função disso abre-se outra crítica a esse direito normatizado. Visto que, esse direito real só é válido com a devida regularização junto a registro imobiliário, todavia, isso é de grande raridade em áreas como favelas. Assim, vincular a validade do direito a uma regularização que é tão burocrática, parece contraintuitivo ou contraproducente quando o objetivo era justamente regularizar as edificações em áreas periféricas, em especial as favelizadas.

Por fim, conclui-se que o direito real de laje é uma importante ferramenta na concretização do direito à moradia, principalmente por trazer atenção a uma realidade antes “invisível” ao direito positivado. Porém, faz-se necessário uma reavaliação do legislador em tópicos sensíveis, como simplificar a regularização dessas edificações ante o registro de imóveis, dar mais segurança jurídica ao lajeário em sobrelevação em caso de ruína da construção-base, por exemplo. A fim de alcançar seu objetivo como instrumento para regularização fundiária e acesso ao direito à moradia mais eficazmente.

REFERÊNCIAS

AZEVEDO, Pedro Pontes de. **Usucapião da propriedade possível em terras públicas: O direito de superfície como instrumento de funcionalização da propriedade para efetivação do direito à moradia em áreas de exclusão social.** 2015. 211 f. Tese (Doutorado em Direito Civil Constitucional; Direito da Cidade; Direito Internacional e Integração Econômica; Direi) - Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2015. Disponível em: <http://www.bdt.d.uerj.br/handle/1/9298>. Acesso em: 13 mai. 2023. p.131

BRASIL. **Código Civil de 2002.** Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 13 mar. 2023.

BRASIL. **Código de Processo Civil.** Brasília. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 29 abr. 2023.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Súmula 486.** É impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família. Brasília, DF: Superior Tribunal de Justiça, 2012. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/noticias/sumula-486-stj/100096820>. Acesso em: 22 de mai. 2023.

BRASIL. Conselho de Justiça Federal. **II Jornada de Direito Processual Civil: Enunciado 150.** Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/1285>. Acesso em: 29 abr. 2023.

BRASIL. Conselho de Justiça Federal. **VIII Jornada de Direito Civil: Enunciado 627.** Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/1210>. Acesso em: 29 abr. 2023.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 15 mar. 2023.

BRASIL. **Exposição de motivos da Medida Provisória 759/2016.** Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/Exm/Exm-MP%20759-16.pdf Acesso em: 13 mai. 2023.

BRASIL. **Lei 13.465/17.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, e dá outras providências. Brasília. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 29 abr. 2023.

BRASIL. **Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais.** Brasília, DF: Presidência da República. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm. Acesso: 13 mai. 2023.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. **VI Jornada de Direito Civil: Enunciado 568**. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/639>>. Acesso em: 20 abr. 2023.

CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures de. Aspectos Urbanísticos, Civis E Registros Do Direito Real De Laje. **Revista Brasileira de Políticas Públicas**. Outubro/2017. Disponível em: <https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750>. Acesso em: 10 abr. 2023.

COLANI, Camilo. Condomínio geral e condomínio edilício. **Jusbrasil**. 2015. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/condominio-geral-e-condominio-edificio/218041919>. Acesso em: 12 abr. 2023.

DANTAS, Juliana; OLIVEIRA, Lucas Monteiro Alves; SANTIAGO, Weslhey. Direito Real de Laje: Da Segurança Jurídica à Política de Organização Urbana Brasileira. **REVISTA JURÍDICA DIREITO & PAZ**. São Paulo. Ano XV, número 45, p. 89-105. 2º Semestre, 2021. Disponível em: <https://revista.unisal.br/lo/index.php/direitoepaz/issue/view/70>. Acesso em: 15 mai. 2023

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas. v.4**. 36ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555598674. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555598674/>. Acesso em: 01 abr. 2023.

DINIZ, Maria Helena. **Dicionário jurídico universitário**. 4ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555598636. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555598636/>. Acesso em: 01 abr. 2023.

ESTADÃO CONTEÚDO. IBGE: Brasil tem 11.403 favelas, onde vivem cerca de 16 milhões de pessoas. **UOL**. Rio. 17 mar. 2023. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/noticias/estadao-conteudo/2023/03/17/ibge-brasil-tem-11403-favelas-onde-vivem-cerca-de-16-milhoes-de-pessoas.htm>. Acesso em: 06 jun. 2023.

FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje. Do puxadinho à digna moradia**. 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**, 14ª ed. Salvador: JusPODIVM, 2018.

FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017. **Civilista.com**.

Rio de Janeiro. v. 6, n. 2, p. 1-21, 30 dez. 2017. Disponível em: <https://civillistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/299>. Acesso em: 18 abr. 2023.

GAGLIANO, Pablo Stolze.; PAMPLONA FILHO, Rodolfo Mario Veiga. **Novo Curso de Direito Civil - Direitos Reais - Vol. 5.** 4ª ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553622272. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553622272/>. Acesso em: 02 abr. 2023.

GAGLIANO, Pablo Stolze.; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Manual de Direito Civil: volume único.** 6ª ed. rev. ampl. e atual. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553620711. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553620711/>. Acesso em: 18 mai. 2023.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais.** 21ª edição. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2012. E-book. ISBN 978-85-309-4392-9. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-309-4392-9/>. Acesso em: 02 abr. 2023.

GONÇALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro - Volume 5.** 17ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786555596595. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786555596595/>. Acesso em: 03 abr. 2023.

GONCALVES, Carlos R. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas. v.5.** 18ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553628373. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553628373/>. Acesso em: 01 abr. 2023.

KÜMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila. Algumas reflexões sobre o direito real de laje – Parte I. **Migalhas.com.br.** Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/265141/algumas-reflexoes-sobre-o-direito-real-de-laje---parte-i>>. Acesso em: 01 abr. 2023.

KÜMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila. Algumas reflexões sobre o direito real de laje – Parte II. **Migalhas.com.br.** Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/coluna/registralhas/265989/algumas-reflexoes-sobre-o-direito-real-de-laje---parte-ii>>. Acesso em: 21 abr. 2023.

MARMERLSTEIN, George. Prefácio. In: FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje. Do puxadinho à digna moradia.** 3ed. rev. atual. e ampl. Salvador: JusPODIVM, 2019.

MENDES, Gilmar F.; BRANCO, Paulo Gustavo G. **Curso de Direito Constitucional.** (Série IDP). 18ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2023. E-book. ISBN 9786553624474. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553624474/>. Acesso em: 08 mai. 2023.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da Lei 13.465/2017: uma nova hermenêutica**. Disponível em: < <https://www2.senado.leg.br/bdsf/item/id/532809>>. Acesso em: 02 abr. 2023.

PACHECO, Danilo Sanchez; CIMICO, Rafael Gil; e SILVA, Victor Hugo Cunha. Série: qual a natureza jurídica do direito real de laje? A corrente que defende ser o direito real de laje um direito real sobre coisa alheia. **Migalhas.com.br**. Disponível em: < <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-notariais-e-registrais/384053/o-direito-real-de-laje-como-um-direito-real-sobre-coisa-alheia> >. Acesso em: 22 abr. 2023

PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil: Direitos Reais. v.IV**. 28ª ed. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9788530990862. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530990862/>. Acesso em: 16 abr. 2023.

ROSENVALD, Nelson. O direito real de laje como nova manifestação de propriedade. **Nelsonrosenvald.info**. 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#:~:text=Trata%2Dse%20de%20direito%20fundamental,a%20privacidad e%20do%20n%C3%BAcleo%20familiar>. Acesso em: 13 mai. 2023.

SARLET, Ingo W.; MARINONI, Luiz G.; MITIDIERO, Daniel. **Curso de direito constitucional**. 11ª ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2022. E-book. ISBN 9786553620490. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553620490/>. Acesso em: 24 mai. 2023.

SCHREIBER, Anderson; KONDER, Carlos N. **Direito Civil - Constitucional**. São Paulo: Grupo GEN, 2016. E-book. ISBN 9788597005172. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597005172/>. Acesso em: 05 mai. 2023.

SCHREIBER, Anderson. O novo Direito Real de Laje. **GenJurídico**. Disponível em: <https://blog.grupogen.com.br/juridico/?p=38581>. Acesso em: 23 mai. 2023.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas. v.4**. 14ª ed. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022. E-book. ISBN 9786559643486. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559643486/>. Acesso em: 29 mar. 2023.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil. Volume Único**. 13ª ed. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559646999. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786559646999/>. Acesso em: 29 abr. 2023.

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais. v.5**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559647538. Disponível em:

<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9786559647538/>. Acesso em: 12 mai. 2023.

UNICEF. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>. Acesso: 11 mai. 2023.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil: Direitos Reais. v.4**. 23^a ed. Barueri [SP]: Grupo GEN, 2023. E-book. ISBN 9786559774869. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#!/books/9786559774869/>. Acesso em: 30 mar. 2023.

VENOSA, Silvio de Salvo. Direito real de laje (criado pela lei 13.465 de 2017). **Migalhas.com**. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/267743/direito-real-de-laje--criado-pela-lei-13-465-de-2017>. Acesso em: 27 abr. 2023.