

**UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE**

FACULDADE DE DIREITO

GEOVANNE LUCAS SILVA RIBEIRO

**NOVOS RUMOS DO DIREITO DE PROPRIEDADE: ASPECTOS E  
POTENCIALIDADES DO DIREITO DE LAJE NA PERSPECTIVA JURÍDICO-  
SOCIAL BRASILEIRA**

São Paulo

2019

GEOVANNE LUCAS SILVA RIBEIRO

**NOVOS RUMOS DO DIREITO DE PROPRIEDADE: ASPECTOS E  
POTENCIALIDADES DO DIREITO DE LAJE NA PERSPECTIVA JURÍDICO-  
SOCIAL BRASILEIRA**

Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado à Universidade Presbiteriana  
Mackenzie como requisito parcial à obtenção  
do grau de Bacharel em Direito.

ORIENTADORA: Prof. Ms. Maria Cecília Ladeira de Almeida

São Paulo

2019

GEOVANNE LUCAS SILVA RIBEIRO

**NOVOS RUMOS DO DIREITO DE PROPRIEDADE: ASPECTOS,  
POTENCIALIDADES E DESAFIOS DO DIREITO DE LAJE NA PERSPECTIVA  
JURÍDICO-SOCIAL BRASILEIRA**

Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado à Universidade Presbiteriana  
Mackenzie como requisito parcial à obtenção  
do grau de Bacharel em Direito.

BANCA EXAMINADORA

---

Prof. Ms. Maria Cecília Ladeira de Almeida  
Universidade Presbiteriana Mackenzie

---

Prof. Dra. Thaís Cíntia Cárnio  
Universidade Presbiteriana Mackenzie

---

*A Deus, pela luz que norteou minha trajetória até aqui;  
Às minhas mães, Nailda e Rosimeire, e ao meu  
padrinho-pai Orandi, pelo apoio e amor  
incondicionais; A minha família, desde a minha doce  
irmã Laurinete até o meu inspirador Tio Romerio,  
enfim, este trabalho é dedicado a todos aqueles que  
dão vida à minha vida.*

## **AGRADECIMENTOS**

Inicialmente, agradeço a todos os meus professores, desde a pré-escola até a última etapa da Faculdade de Direito, por moldarem as asas que me propiciam voos diários ao fantástico mundo do conhecimento.

Agradeço à minha brilhante orientadora, Professora Maria Cecília Ladeira de Almeida, por cultivar e instigar minha paixão pelo Direito Civil e pelo tema do presente trabalho.

Meus especiais agradecimentos ao meu colega e mentor, Philippe Ambrosio Castro e Silva, por tornar meu cotidiano profissional no escritório Giamundo Neto Advogados um marco diário de inovação, disciplina e criatividade.

Oportunamente, agradeço a todos os fabulosos profissionais com quem tenho ou tive a honra de colaborar, em especial Eveli Meneguetti Nobre, Domingos Frascino, Giuseppe Giamundo Neto, Luiz Fernando Nubile Nascimento e Mauricio Tassinari Faragone.

Agradeço ao meu querido Padrinho Orandi, pelo apoio que remonta ao ano de 1996 e por ser uma de minhas maiores fontes de inspiração, inclusive na escolha do objeto da presente pesquisa, que foi pensada e concebida à luz de valores que a ele são muito presentes, como sensibilidade social e crença no potencial transformador do conhecimento.

Por fim, minha gratidão aos destinatários da recém-chegada Lei Federal nº 13.465/2017, e especialmente aos titulares do Direito de Laje, por serem a válvula propulsora e a razão de ser dos esforços que empreguei para conclusão do presente trabalho.

*A vida humana tem início e se desenvolve em sua primeira fase dentro de um espaço estritamente privado. Mesmo após tomar consciência de si mesmo, do outro e do mundo à sua volta, todo indivíduo conserva, pela vida afora, sua intimidade personalíssima: seus valores, sentimentos, desejos e frustrações. [...] Saindo de dentro de si, o homem conserva, ainda, um domínio reservado, o da sua privacidade ou vida privada: ali se estabelecem as relações de família (e outras de afeto e amizade), protegidas do mundo exterior pelo lar, pela casa, pelo domicílio.*

*(BARROSO, Curso de direito constitucional contemporâneo. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2019).*

## RESUMO

Tendo em vista um cenário brasileiro marcado por altos índices de déficit habitacional e de irregularidade fundiária, a presente pesquisa buscou avaliar os impactos do advento da Lei Federal nº 13.465/2017 no que diz introdução do Direito de Laje no rol de direitos reais do Código Civil brasileiro, a partir do levantamento das potencialidades sociais e dos desafios adaptativos decorrentes dessa inovação legislativa. Para atingir esse propósito, foram abordados os aspectos propedêuticos e positivos do instituto, dentre os quais seus fundamentos, motivações, natureza jurídica e topologia. Em seguida, foram extraídos os potenciais desdobramentos da inovação legislativa para a efetividade do direito à moradia e à propriedade, e para a salvaguarda de valiosos princípios, como a segurança jurídica e autonomia da vontade. Por fim, levantou-se os potenciais problemáticas inerentes ao campo de eficácia da norma, especialmente aquelas decorrentes do silêncio legislativo acerca de determinados temas, oportunidade em que também foram apontadas possíveis soluções para tais desafios. Ao final, demonstrou-se que o Direito de Laje, se receber um tratamento adequado em seu plano de eficácia, pelo Poder Público e sociedade em geral, tem o condão de se consolidar como um valioso instrumento em prol da segurança jurídica e da cidadania.

**Palavras-chave:** Direito de Laje. Regularização fundiária. Natureza jurídica. Desafios adaptativos.

## ABSTRACT

Considering a Brazilian scenario marked by high levels of housing deficit and land irregularity, the present research seeks to evaluate the impacts of the advent of Federal Law No. 13,465 / 2017, referring to the introduction of the Slab Law in the list of real rights of the Brazilian Civil Code, stem from the survey of the social potential and the adaptive challenges arising from this legislative innovation. To achieve this purpose, the propaedeutic and positive aspects of the institute were discussed, among them its foundation, motivations, legal nature and topology. Subsequently, the potential breakthroughs of legislative innovation for the effectiveness of the right to housing and property, and for the safeguarding of valuable principles, such as legal certainty and will autonomy, were extracted. Finally, the potential problems inherent in the field of the effectiveness of the standard were raised, especially those stemming from legislative silence on certain topics, an opportunity in which possible solutions were also identified for such challenges. In the end, it has been demonstrated that the Slab Law, if it receives adequate treatment in its plan of effectiveness, by the Public Power and society in general, has the power to consolidate itself as a valuable instrument for legal security and citizenship.

**Keywords:** Slab Law. Land Regularity. Legal Nature. Adaptive Challenges.



## LISTA DE FIGURAS

- Figura 1 Esquema de edifício em laje e respectivos elementos físico-constitutivos.
- Figura 2 Representação gráfica de construção base e respectiva laje situadas em conglomerado subnormal (Foto: *Google maps*).
- Figura 3 Representação gráfica da constituição de laje em sobrelevação, a partir de imóvel localizado no município de São Paulo (Av. Santa Inês, 422, Santana, CEP 02415-000) (Foto: *Google maps*).
- Figura 4 Representação gráfica da constituição de laje em infrapartição, a partir de imóvel localizado no município de São Paulo (Av. Santa Inês, 456, Santana, CEP 02415-000) (Foto: *Google maps*).

## LISTA DE TABELAS

- |          |  |
|----------|--|
| Tabela 1 | Gráfico da evolução do déficit habitacional total no Brasil (2007-2017)                          |
| Tabela 2 | Déficit habitacional e seus componentes (2017).  |
| Tabela 3 | Regiões metropolitanas com maior índice populacional residente em aglomerados subnormais (2011). |

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	12
<b>1. FUNDAMENTOS E CONTEXTUALIZAÇÃO DO DIREITO DE LAJE NA EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO DIREITO DE PROPRIEDADE</b> .....	16
<b>2. ASPECTOS JURÍDICOS DO DIREITO DE LAJE</b> .....	24
2.1 Natureza jurídica, classificação e topologia do Direito de Laje .....	24
2.2 Meios constitutivos e extintivos do direito de Laje.....	33
2.2.1 Constituição do Direito de Laje .....	34
2.2.2 Extinção do Direito de Laje .....	44
2.3 Dos direitos e deveres do Lajeado.....	49
2.4 Dos direitos e deveres do Lajeário.....	55
<b>3. IMPACTOS DA POSITIVAÇÃO DO DIREITO DE LAJE NO CAMPO PROCESSUAL E REGISTRAL</b> .....	62
3.1. As repercussões do Direito de Laje no campo registral .....	62
3.2. As repercussões do Direito de Laje no campo processual civil.....	62
<b>4. POTENCIALIDADES DO DIREITO REAL DE LAJE NA PERSPECTIVA JURÍDICO-SOCIAL BRASILEIRA</b> .....	73
<b>5. PROBLEMAS E DESAFIOS DECORRENTES DA POSITIVAÇÃO DO DIREITO DE LAJE</b> .....	84
<b>CONCLUSÃO</b> .....	92
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	95

## INTRODUÇÃO

O conceito de propriedade foi revisitado pela Lei Federal nº 13.465 de 11 de julho de 2017, concebida a partir da busca estatal por soluções quanto ao grave problema da irregularidade fundiária no Brasil<sup>1</sup> e em prol da efetividade do princípio da função social da propriedade<sup>2</sup>.

Referido diploma normativo, cuja discussão e votação foram deflagradas pela edição da Medida Provisória nº 759 de 22 de dezembro de 2016 e, ao final, convertida na forma do Projeto de Lei de Conversão nº 12 de 2017, tem por objeto questões ligadas à regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e ainda, sobre mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis pela União.

Importa ao presente estudo a positivação do Direito de Laje através da norma descrita no Capítulo V do Título II de referido diploma legal, responsável pela inclusão do inciso XIII no artigo 1.225 e dos artigos 1.510-A e parágrafos, todos no bojo da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil). Anote-se a literalidade do texto empregado nos artigos 1225, XIII e 1510-A do Código Civil:

Art. 1.225. São direitos reais:

[...]

XIII – a laje.

Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

---

<sup>1</sup> Estima-se que o Brasil conta com um déficit habitacional de mais de sete milhões de domicílios, conforme levantamento realizado pela Fundação Getúlio Vargas e pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (2018). Ademais, segundo os últimos dados disponibilizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), relativos ao censo do ano de 2010, mais de onze milhões de pessoas vivem em aglomerados subnormais, popularmente denominados como “favelas”, com maior densidade nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Belém, Salvador e Recife.

<sup>2</sup> O princípio da função social da propriedade, elencada nos artigos 5º e 170 da Constituição Federal, envolve, dentre os outros fatores, “a prevalência do interesse social, do bem coletivo e do bem-estar da coletividade, bem como a persecução e consecução da regularização fundiária e a urbanização das áreas ocupadas por populações de baixa renda, conforme aponte de Dallari e Ferraz (2006, p. 145).

A partir da leitura do dispositivo, constata-se ter nascido a possibilidade jurídica de se constituir nova propriedade a partir da cessão da superfície superior ou inferior de uma construção já erguida sobre o solo, dando-se a esse novo titular a possibilidade de constituir unidade imobiliária autônoma e desvinculada da propriedade originária.

De acordo com o dispositivo, resta autorizada a coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de modo a possibilitar ao proprietário a cessão da superfície inferior ou superior de sua unidade, permitindo que terceiro construa nova unidade autônoma em relação àquela originalmente adstrita ao solo.

Desse modo, a positivação do Direito de Laje pode simbolizar um rompimento com o conceito tradicional de propriedade atrelada ao domínio do solo, herança romano-germânica do princípio *superficies solo cedit*<sup>3</sup>, inaugurando o fenômeno da propriedade em três dimensões, calcada pelo desentranhamento da vinculação ao solo e pela maior conformação à realidade urbano-social brasileira, possibilitando a pluralização de titularidades sobre uma mesma fração de solo.

É notável que a omissão legislativa que perdurou até a edição da Lei Federal nº 13.465/2017, somada à ausência de parâmetros claros para atuação do Poder Judiciário no processamento das demandas envolvendo discussões sobre Direito de Laje, tinham o condão de comprometer o substancial acesso à justiça<sup>4</sup>, notadamente em razão de não haver norma assecuratória de tutela petitória aos lajeários de fato.

Sob o aspecto sociológico, o rompimento do silêncio legislativo frente ao reconhecimento do Direito de Laje é ilustrativo da necessária busca estatal pela compreensão e superação dos desafios da Brasil moderno, como o déficit habitacional crescente, em cumprimento seu encargo de zelar por grupos historicamente

---

<sup>3</sup> Em tradução livre “a superfície acede ao solo”.

<sup>4</sup> Conforme é possível observar em Cappelletti (1988, p. 3): “[...] A expressão acesso à Justiça é reconhecidamente de difícil definição, mas serve para determinar duas finalidades básicas do sistema jurídico – o sistema pelo qual as pessoas podem reivindicar seus direitos e/ou resolver seus litígios sob os auspícios do Estado que, primeiro deve ser realmente acessível a todos; segundo, ele deve produzir resultados que sejam individual e socialmente justos. [...]”.

marginalizados, hodiernamente situados em zonas de interregno<sup>5</sup> e em homenagem ao princípio constitucional da dignidade da pessoa humana, valor fundante da República Federativa do Brasil<sup>6</sup>.

Assim, na esteira da constitucionalização do direito civil<sup>7</sup>, se mostra importante avaliar os efeitos sociais da inserção do Direito de Laje no rol de direitos reais do artigo 1.225 do Código Civil, com vistas a identificar suas potencialidades na órbita jurídica, econômica e social.

De plano, nota-se evidente repercussão em diversos campos do ordenamento jurídico, notadamente (i) no direito constitucional, pela motivação legislativa de perquirir a efetivação do direito de propriedade<sup>8</sup>, assegurado pela Constituição Federal; (ii) no direito urbanístico, em razão de seus impactos na infraestrutura urbana e na promoção da regularização fundiária; (iii) no direito administrativo, diante dos novos desafios do Poder Público frente ao alcance dos objetivos traçados pela Lei Federal nº 13.465/2017, e ainda, (iii) no próprio direito civil, tendo em vista que a constituição de unidade autônoma deflagra o nascimento de diversos direitos e deveres ao novo proprietário.

Nesse cenário, o presente estudo se prestará ao exame das potencialidades do instituto para a regularização fundiária, para a democratização do espaço urbano

---

<sup>5</sup> Entende-se que a omissão do Estado frente a determinados fatos sociais e a inexistência de formas claras de como lidar com tais desafios é reflexo do estado de interregno pelo qual atravessa a sociedade mundial, que na dicção do sociólogo Zygmunt Bauman, é caracterizado entre uma etapa de certezas e outra em que a velha forma de atuar já não funciona. Nas lições do autor polonês, “*no estado de interregno, as formas como aprendemos a lidar com os desafios da realidade não funcionam mais. As instituições de ação coletiva, nosso sistema político, nosso sistema partidário, a forma de organizar a própria vida, as relações com as outras pessoas, todas essas formas aprendidas de sobrevivência no mundo não funcionam direito mais.*” (BAUMAN, Zygmunt. *Ideias do milênio: estamos num estado de interregno. Vivemos na modernidade líquida*. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2016-jan-01/zygmunt-bauman-neste-seculo-estamos-num-estado-interregno>>. Acesso em 19/05/2019.)

<sup>6</sup> Art. 1º da Constituição Federal de 1988. A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: [...] III - a dignidade da pessoa humana.

<sup>7</sup> O Ministro Luís Roberto Barroso destaca que a constitucionalização do Direito Civil se afigura e um novo desenvolvimento dogmático, a par das “*novas demandas da sociedade tecnológica e da crescente consciência social em relação aos direitos fundamentais*”, que culminam na “*superposição entre o público e privado*”. No âmbito desse fenômeno, o Direito Civil perde seu caráter puramente patrimonial, cedendo lugar a institutos como o dirigismo contratual e a relativização do direito de propriedade (BARROSO, 2019, p. 77).

<sup>8</sup> Conforme consta dos itens 2 e 3 da Exposição de Motivos da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, elaborada por Bruno Cavalcanti de Araújo, Dyogo Henrique de Oliveira, Eliseu Padilha (Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2016/medidaprovisoria-759-22-dezembro-2016-784124-exposicaodemotivos-151740-pe.html>>).

e para a efetivação do princípio da função social da propriedade e do direito fundamental à moradia. Buscar-se-á, ainda, levantar as possíveis dificuldades e dicotomias que cercam o instituto, principalmente em relação a seus aspectos registrais.

Para cumprir seu propósito, buscar-se-á mapear uma breve teoria geral do instituto, com ênfase em sua natureza jurídica, nas classificações consolidadas pela doutrina moderna, nas obrigações e deveres existentes entre os sujeitos da relação lajeária e nos meios de constituição e extinção do Direito de Laje, à luz das premissas esculpidas pela Lei Federal nº 13.465/2017 e das sistematizações consagradas pela doutrina civil clássica e moderna.

Ademais, serão realizados estudos acerca dos potenciais desafios a serem enfrentados no plano de eficácia da norma, com aponte das possíveis problemáticas que devem permear a aplicação do instituto, tanto de ordem jurídica quanto as de natureza adaptativo-social, apontando-se, sempre que viável, possíveis soluções para os problemas apresentados.

Destaca-se que a presente pesquisa, além de sua pretensão técnico-utilitária, serve a homenagear o Direito de Laje em sua contribuição para a melhor conformação do direito civil moderno com a realidade social brasileira, que é função precípua da ciência jurídica. Afinal, e com a devida remissão às lições do Professor Oswaldo Fróes, *“como ciência social, o direito só pode ser imaginado em função do homem em sociedade”* (2012, p. 3). É o indivíduo social o nascer, crescer e morrer da ciência jurídica.

## 1. FUNDAMENTOS E CONTEXTUALIZAÇÃO DO DIREITO DE LAJE NA EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Para cumprimento dos propósitos da presente pesquisa, o presente capítulo buscará mapear os fundamentos do Direito de Laje, a partir da contextualização do instituto dentro da evolução histórica do direito de propriedade. Ademais, serão estudados as raízes antropológicas e os valores e sociais que servem de âncora para a inovação legislativa em exame.

Partindo da aceção doutrinária de que o Direito de Laje corresponde a uma nova feição de direito de propriedade<sup>9</sup>, dotado de autonomia e perpetuidade, entender seus fundamentos enseja um mergulho na evolução histórica do fenômeno da propriedade.

Sob o aspecto antropológico, o fenômeno da propriedade deriva da relação que o ser humano institui com a coisa, assim entendida como o bem material que serve à satisfação das necessidades extraeconômicas que dominam o homem e o condiciona, conforme aponta de Rodolfo Sacco (2013, p. 322).

No que tocante à transição da ideia de propriedade coletiva para a propriedade individual, o autor anota que, a princípio, o tamanho das cavernas estavelmente ocupadas por nossos antepassados, bem como as primeiras habitações construídas pelo homem “*dizem que, na época, a casa reunia bandos, grupos de dezenas e centenas de pessoas*”, e que, adiante na passagem histórica, “*a distribuição das famílias em igual número de cabanas substituiu o vilarejo pela casa comum*” (SACCO, 2013, p. 329).

A diversidade do tratamento étnico da propriedade e o contraste entre propriedade coletiva e individual é ilustrada pela observação étnica dos pigmeus e dos san, para quem a terra é considerada “*a área reservada à caça e à coleta daquele determinado grupo, pertencente ao grupo, ao passo que a propriedade individual tem*

---

<sup>9</sup> Na defesa de que o Direito de Laje corresponde a uma nova modalidade de direito de propriedade: Patricia Camargo Ferraz (*Direito de Laje: Teoria e Prática nos termos da Lei nº 13.465/2017. São Paulo: Quartier Latin, 2018., p. 48*), Farias e Rosenvald (*Curso de direito civil: direitos reais. 14ª ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2018*) e Fiúza e Couto (*Ensaio sobre o Direito Real de Laje como Previsto na Lei 13.465/2017. Civilistica.com, Rio de Janeiro, ano 6, n. 2, 2017. Disponível em: <<http://civilistica.com/ensaio-sobreo-direito-real-de-laje/04.04.2017>>. Acesso em 13/05/2019*).



*como objeto armas, mobília e habitação*”, sendo, contudo, a propriedade da área reservada objeto de defesa e respeito entre os grupos. Conforme explana Rodolfo Sacco (2013, p. 332), “*os san sabem distinguir a propriedade do espelho d’água, pertencente a um grupo, e o direito de acesso pertencente a outro grupo.*”

Adentrando-se a evolução histórica da titulação fundiária, extrai-se que, no direito clássico, vigorava em Roma a regra absoluta de que a propriedade era indissociável do solo, de maneira que tudo que fosse acrescido ao solo, como plantações e edificações, passava a integrá-lo e ao seu proprietário pertencia, não podendo ser objeto de alienação senão conjuntamente (TEIXEIRA, 1993, p. 18).

No curso da marcha histórica romana, essa vinculação absoluta da superfície ao solo foi sendo flexibilizada, dando lugar a institutos como o *ius in agro vectigali*, espécie de arrendamento oneroso, perpétuo ou de longo prazo, introduzido com a finalidade primordial de amenizar problemas de plantio e cultivo de terras e de contribuir para a expansão da ocupação de terras particulares.

Adiante na marcha histórica, o direito de propriedade também foi sofrendo profundas revisitações no decorrer dos séculos. Na história moderna, essa evolução pode ser sistematizada dos diferentes tratamentos conferidos ao direito de propriedade pelas doutrinas liberal, social e social da igreja, conforme apontado por Maria Cecilia Ladeira de Almeida (2011, p. 15).

Em breve sistematização, na doutrina liberal<sup>10</sup>, base de Revolução Francesa de 1789, a propriedade era tida como sagrada, absoluta e ilimitada. Já na doutrina socialista, mola propulsora da Revolução Russa 1917, a propriedade ganha contornos sociais e coletivos. Por fim, a doutrina social da igreja prega que a propriedade é um direito natural primário e coletivo, relativizado em razão do direito de todos ao acesso à propriedade (ALMEIDA, 2011, p.16).

Conforme anotado por Hely Lopes Meirelles (2009, p. 28), o embate entre o conceito de propriedade individual e o atendimento aos anseios sociais resultou em diversas tentativas de composição de interesses, visando à sintetização das

---

<sup>10</sup> Grande expoente da visão jusnatural do direito de propriedade, John Locke, grande nome do liberalismo burguês, defendia que a propriedade está enraizada como direito natural do indivíduo e antecede a figura do Estado. “*A noção de propriedade em Locke agrada muito mais à burguesia e à visão de mundo liberal do que a visão hobbesiana, que fazia a propriedade privada ser dependente da vontade do Estado.*” (MASCARO, Alysson Leandro. Filosofia de Direito, 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2012, p. 179.)

prerrogativas do indivíduo com as exigências da sociedade para uma melhor justiça distributiva.

No contexto histórico brasileiro, o direito de propriedade foi previsto em todas as constituições, havendo sensíveis variações e adições ao seu conteúdo. Na Constituição Federal de 1934 o uso da propriedade foi expressamente condicionado ao interesse social. Já Constituição de 1946 foi introduzido o instituto da desapropriação, expressão do princípio da supremacia do interesse público sobre o privado. Em 1967, com a edição da Emenda Constitucional nº 01/69 foi positivado o princípio da função social da propriedade como norteador da ordem econômica e social.

A promulgação da Constituição Federal de 1988 é ainda mais ativa na proteção da propriedade, tanto no que diz respeito aos interesses do proprietário como no que tange aos direitos da coletividade. No corpo do diploma, o direito de propriedade está expressamente positivado no rol de direitos fundamentais previstos no artigo 5º (inciso XXII)<sup>11</sup>. Além disso, o artigo 170<sup>12</sup> também positiva que a ordem econômica observará a primazia da propriedade privada e sua função social, impondo ao aplicador da difícil tarefa de compatibilizar e harmonizar tais princípios.

Com efeito, o advento da Constituição Federal de 1988 marca a evolução da propriedade-direito para a propriedade-função. Conforme pontuado por Hely Lopes Meirelles (2009, p. 28) *“a Constituição de 1988, ao fixar os contornos do direito de propriedade, consolidou essa transformação: tanto o direito de propriedade quanto sua função social foram incluídos entre os direitos e garantias fundamentais (art. 5º, XXII e XXIII).”*

Em análise do desenvolvimento dogmático da função social da propriedade à luz da Constituição Federal de 1988, Flávio Tartuce (2017, p. 26) leciona que:

A propriedade, seja ela urbana ou rural, assim como ocorre com os demais institutos privados, deve ser interpretada e analisada de acordo com o maior que a cerca, com os valores de toda coletividade. Sendo assim, a propriedade deve atender não somente aos interesses

---

<sup>11</sup> Art. 5º, Constituição Federal. [...] XXII - é garantido o direito de propriedade;

<sup>12</sup> Art. 170, Constituição Federal. 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: [...] II - propriedade privada; III - função social da propriedade; [...].

do seu dono, mas também das pessoas que compõe a sociedade. O solidarismo constitucional, previsto no artigo 3º, I do Texto Maior, deve entrar em cena para o preenchimento do conceito de função social. No que concerne aos critérios constantes no artigo 186 da CF/1988, deve servir também para a propriedade urbana, eis o que o artigo 182 da CF/1988 não traz parâmetros claros e definidos para o preenchimento da função social desta.

Face ao princípio da supremacia do interesse público, ocorreram inúmeras transformações no *modus operandi* estatal, conforme destacado por Maria Sylvia Zanella Di Pietro (2018, p. 100):

Surgem, no plano constitucional, novos preceitos que revelam a interferência crescente do Estado na vida econômica e no direito de propriedade; assim são as normas que permitem a intervenção do Poder Público no funcionamento e na propriedade das empresas, as que condicionam o uso da propriedade ao bem estar social, as que reservam para o Estado a propriedade e a exploração de determinados bens, como as minas e demais riquezas do subsolo, as que permitem a desapropriação para a justa distribuição da propriedade; cresce a preocupação com os interesses difusos, como o meio ambiente e o patrimônio histórico e artístico nacional.

Até a promulgação da Constituição Federal de 1988, o princípio da função social da propriedade<sup>13</sup> apresentava contornos vagos, carecendo de maior regulamentação para se tornar um conceito mais claro e aplicável, o que somente aconteceu com a edição da Lei Federal nº 10.257/2001 (“Estatuto da Cidade”). Pode-se afirmar, nesse intento, que a recém-chegada Lei Federal nº 13.465/2017, instituidora do Direito de Laje, pode simbolizar um novo marco legislativo na efetivação de tal princípio.

Constatou-se que a promulgação Constituição Federal de 1988, seguida da edição do Código Civil de 2002, deram azo ao fenômeno da constitucionalização do direito civil, marcante escola do direito privado moderno que parte do pressuposto de

---

<sup>13</sup> Nas lições do constitucionalista José Afonso da Silva (2008, p. 77) “a função social manifesta-se na própria configuração estrutural do direito de propriedade, pondo-se, concretamente, como elemento qualificante na predeterminação dos modos de aquisição, gozo e utilização dos bens. Por isso é que se conclui que o direito de propriedade não pode mais ser tido como um direito individual. A inserção do princípio da função social, sem impedir a existência da instituição, modifica a sua natureza”.

que a legislação infraconstitucional civil deve ser interpretada no sentido de garantir a sua máxima eficácia social e harmonia axiológica com o sistema constitucional<sup>14</sup>.

No curso desse movimento, opera-se o que Luís Barroso chama de *despatrimonialização* do direito civil (2019, p. 77), dando espaço como institutos como o dirigismo contratual e a relativização do direito de propriedade.

Especificamente no que diz respeito à publicização do direito de propriedade, pode-se citar, a título ilustrativo, os crescentes processos expropriatórios, o condicionamento do uso da propriedade predial a uma conciliação entre as faculdades do dono e o interesse da coletividade, a redução da liberdade de utilização e disposição e a regulamentação da comercialidade de certos bens e ainda, a proibição da comercialização de determinadas substâncias em homenagem ao interesse da saúde pública (PEREIRA, 2015, p. 71).

Dentre diversos outros aspectos, a publicização do direito privado abrange um processo de progressiva interferência estatal na esfera privada, conforme constatação de Sílvio de Salvo Venosa (2004, p. 89):

A cada dia, no entanto, notamos maior publicização do direito privado. São frequentes as invasões do Estado na órbita que originalmente apenas interessava ao âmbito privado do indivíduo. A influência do Estado é cada dia mais absorvente; surgem, então fórmulas para proteger o Estado por meio de um direcionamento de condutas do indivíduo. É acentuada a cada momento a restrição à liberdade. Princípios tradicionais de direito privado, como, por exemplo, a autonomia da vontade do direito obrigacional, sofrem paulatina intervenção do Estado.

Em dezembro de 2016, o Poder Executivo Federal, na esteira do princípio da função social da propriedade, fez publicar a Medida Provisória nº 759, tratando de diversos temas relativos à regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização

---

<sup>14</sup> Segundo Julio Cesar Finger (2000, p. 91), a constitucionalização do direito civil é marcada por uma nova postura intervencionista estatal em busca da igualdade material. Destacar o autor que “o *direito civil, até então impregnado da ideologia liberal, e com as pretensões centralizadoras e totalizantes da codificação (completude), não apresentava mais soluções de molde a regular em contento as novas exigências sociais*” (2000, p. 91).

fundiária no âmbito da Amazônia Legal, inaugurando mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União.

Dentre as inovações trazidas pela Medida Provisória nº 759/2016, encontrava-se o Direito de Laje, que foi assim tratado no âmbito do texto proposto pela Presidência da República:

#### CAPÍTULO IV - DO DIREITO REAL DE LAJE

Art. 25. A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 1.225. São direitos reais:

XIII - a laje.

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

§ 1º O direito real de laje somente se aplica quando se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos.

§ 2º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário do imóvel original.

§ 3º Consideram-se unidades imobiliárias autônomas aquelas que possuam isolamento funcional e acesso independente, qualquer que seja o seu uso, devendo ser aberta matrícula própria para cada uma das referidas unidades.

§ 4º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§ 5º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares, não podendo o adquirente instituir sobrelevações sucessivas, observadas as posturas previstas em legislação local.

§ 6º A instituição do direito real de laje não implica atribuição de fração ideal de terreno ao beneficiário ou participação proporcional em áreas já edificadas.

§ 7º O disposto neste artigo não se aplica às edificações ou aos conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não, nos termos deste Código Civil e da legislação específica de condomínios.

§ 8º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.” (NR)

Consoante exposição de motivos da Medida Provisória<sup>15</sup>, extrai-se que o Direito de Laje foi pensado no intuito de conferir efetividade ao direito à moradia, previsto no artigo 6º da Constituição Federal<sup>16</sup>, de modo a conceder, a inúmeras pessoas que se encontravam sem proteção legal, a possibilidade de, mediante formalização por uma escritura pública ou particular, obter o registro imobiliário de seu direito de propriedade sobre a laje, passando a gozar dos efeitos decorrentes dessa situação jurídica.

Além disso, o reconhecimento legal do Direito de Laje face à realidade fundiária presente nas favelas brasileiras se apresenta como uma importante medida de conformação legislativa com o cenário social, incorporada na ideia de atuação do direito como fator de transformação social<sup>17</sup>.

Nessa linha de pensamento, e com empréstimo das lições de Ana Lucia Sabadell (2005, p. 88), o direito, enquanto manifestação social, exerce um duplo papel dentro da sociedade, ativo e passivo, ora atuando “*como fator determinante da realidade social*”, ora “*como elemento determinado por essa realidade.*”

No que tange ao elevado grau de conformação social presente na inovação legislativa em exame, Inácio Dias *et al* (2018, p. 67) defendem que o instituto se mostra compatível com a visão constitucionalizada do Direito Civil, “*vencendo a velha concepção monista e monolítica, pela qual, imperativamente, a propriedade estar atrelada ao solo*”. Conclui o autor que a disciplina jurídica do direito de propriedade não poderia ignorar “*todas as novas possibilidades de titularidades, muitas vezes decorrentes de situações fáticas imateriais, intangíveis, a exigir proteção jurídica [...]*”.

Com efeito, conforme observado por Eusébio Carvalho (2009, p. 288), a propriedade deve ser analisada no seu aspecto funcional, com vistas a dar efetividade ao princípio da dignidade da pessoa humana e garantir o acesso da população em geral a esse direito.

---

<sup>15</sup> Conforme consta dos itens da Exposição de Motivos da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.

<sup>16</sup> Art. 6º, Constituição Federal. “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”.

<sup>17</sup> Na linha da visão do direito como fator determinante dos processos sociais, Ana Lucia Sabadell (2005, p. 88) apregoa que “o direito é, em geral, configurado por interesses e necessidades sociais, ou seja, é produto de um contexto sociocultural” sem que isso, contudo, o impeça de “*influir sobre a situação social, assumindo um papel dinâmico*”.

Para o autor, a implementação do Direito de Laje representa a desobstrução das veias estatais no sentido de dar cumprimento e efetividade à função social da propriedade e à previsão do direito fundamental de moradia.

Assim, é defensável que o Direito de Laje se constitui em um desdobramento da constitucionalização do direito civil, estando diretamente atrelado aos princípios da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade.

Nesse sentido, Farias *et al* (2018, p. 72) defende que o Direito de Laje é “*fundamental de envergadura constitucional, ligado, a toda evidência, ao mínimo existencial e ao exercício de uma vida digna.*” Sob essa prima, pode-se afirmar que o Direito de Laje percorre em rumo às diretrizes balizadas nos princípios norteiam o diploma civil brasileiro, especialmente no que toca aos princípios da sociabilidade, operabilidade e eticidade<sup>18</sup>.

Ademais, a positivação do Direito de Laje também encontra fundamento no direito de construir, entrelaçado ao direito de propriedade e no reconhecimento dos poderes inerentes ao proprietário, a saber, usar, gozar e dispor dos seus bens, nos termos do artigo 1.228 do Código Civil.

Na dicção de Hely Lopes Meirelles (2013, p. 30), reconhecido o direito de construir, e no uso, gozo e disponibilidade da coisa, “*se compreende a faculdade de transformá-la, edificá-la, beneficiá-la, enfim, com todas as obras que lhe favoreçam a utilização ou lhe aumentem o valor econômico*”.

A par do exposto, pode-se concluir que positivação do Direito de Laje é fruto da evolução histórica do direito de propriedade que, hodiernamente, é reconhecido como um fenômeno dinâmico e conformador das múltiplas realidades sociais. Além disso, pode-se concluir que a medida legislativa está localizada no âmago do fenômeno da constitucionalização do Direito Civil, notadamente em razão da compatibilidade de seus propósitos com a busca pela efetividade dos direitos e garantias consagrados no texto constitucional.

---

<sup>18</sup> Nas lições de Maria Helena Diniz (2015, p. 67), o princípio da sociabilidade reflete a prevalência do interesse coletivo sobre o individual, dando ênfase à função social da propriedade e do contrato. Já o princípio da operabilidade confere ao diploma maior maleabilidade e adequação às situações concretas, possibilitando a adoção de soluções mais justas. Por fim, o princípio da eticidade se traduz no respeito à dignidade humana, dando prioridade à boa-fé subjetiva e objetiva, à probidade e à equidade.

## 2. ASPECTOS JURÍDICOS DO DIREITO DE LAJE

Com o presente tópico, buscar-se-á mapear uma breve teoria geral do Direito de Laje, com ênfase em sua natureza jurídica, nas classificações consolidadas pela doutrina moderna, nas obrigações e deveres existentes entre os sujeitos da relação lajeária e nos meios de constituição e extinção do Direito de Laje, à luz das premissas esculpidas pela Lei Federal nº 13.465/2017 e das sistematizações consagradas pela doutrina civil clássica e moderna.

### 2.1. Natureza jurídica, classificação e topologia do Direito de Laje

Em análise do conteúdo dos dispositivos introduzidos no Código Civil pela Lei Federal nº 13.465/2017, extrai-se que o Direito de Laje é caracterizado pela existência simultânea de diferentes unidades imobiliárias com titularidades distintas, que gozam, inclusive, de autonomia registral.

De início, mostra-se necessário definir a natureza jurídica do Direito de Laje, a fim de se estabelecer sua localização no quadro geral da ciência jurídica, afinal, conforme acertada leitura de Farias (2016, p. 51), *“ao ser definida a natureza de uma categoria, por conseguinte, está sendo determinado o seu enquadramento, a sua posição topológica, inclusive com os efeitos naturalmente decorrentes”*.

Nessa linha, e quanto à conceituação atribuída ao Direito de Laje, a doutrina civilista, em um panorama geral, converge acerca das características do instituto, embora com algumas variações.

Nessa baila, inicialmente, confira-se proposta conceitual oferecida por Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2018, p. 653), que pregam que:

A laje ou direito sobre a laje (ou, ainda, direito de laje pode ser conceituada como a nova lâmina de propriedade criada através de cessão, onerosa ou gratuita, da superfície superior ou inferior de uma construção (seja ela sobre o solo ou já em laje) por parte do proprietário (ou lajeário) da mesma, para que o titular do novo direito possa manter unidade autônoma da edificação original.



Já Patrícia Camargo Ferraz (2018, p. 62), em obra dedicada ao tema, traz a seguinte conceituação:

[...] o direito de laje é um direito real imobiliário in re própria, complexo, absoluto, autônomo, perene, elástico, transmissível, que confere ao seu titular os poderes de uso, gozo, disposição e reivindicação sobre uma acessão artificial erigida a partir de uma construção base, sem vinculação à fração ideal do solo, parte comum da edificação ou a qualquer outra unidade autônoma.

Francisco Eduardo Loureiro (2019, p. 1570), a seu turno, oferece a seguinte definição:

O direito real de laje é uma nova modalidade de propriedade, na qual o titular adquirente (lajeário) torna-se proprietário de unidade autônoma consistente de construção erigida ou a erigir sobre ou sub acessão alheia, sem implicar situação de condomínio tradicional ou edifício.

Quanto ao seu objeto, pode-se inferir que o Direito de Laje, diferentemente dos demais direitos reais<sup>19</sup>, tem por conteúdo à superfície de imóveis públicos ou particulares, conforme consta do parágrafo primeiro do artigo 1510-A do Código Civil, em grau superior ou inferior, mas sempre em projeção vertical.

No tocante às denominações decorrentes da aplicação prática do Direito de Laje, e que serão utilizadas ao longo do presente trabalho, pode-se conceituar proprietário ou lajeado como aquele que titulariza o direito de propriedade sobre a construção base, enquanto lajeário é aquele que titulariza o direito de laje, seja em sobrelevação ou infrapartição.

A *laje em sobrelevação* é o Direito de Laje constituído na superfície acima da construção original, aproveitando-se do espaço aéreo livre e desde que respeitada a legislação aplicável. De outra banda, a laje em infrapartição é o Direito de Laje constituído em área abaixo da construção base, devendo, da mesma forma, obedecer às regras de postura locais e os limites impostos pelo Código Civil.

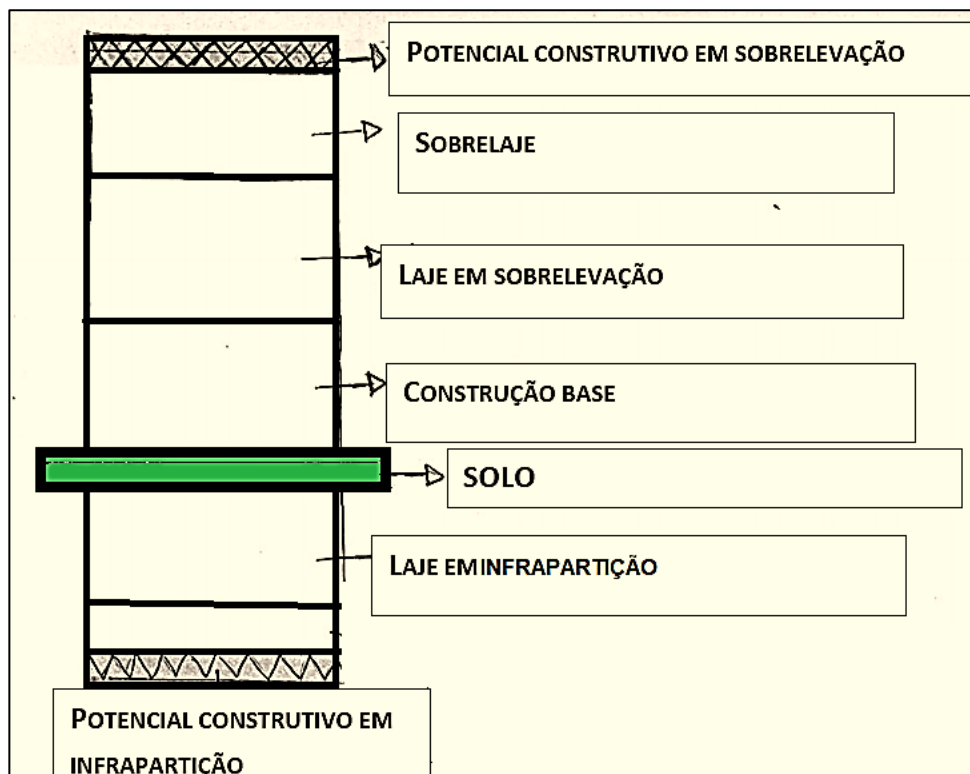
Já a *sobrelaje* é definida pela construção a partir de outra laje, isto é, surge quando o lajeário, obedecendo às regras previstas do diploma civil e na legislação

---

<sup>19</sup> Conforme apontado por Loureiro (2019, p. 1571) o direito privado não é vocacionado ao tratamento de bens públicos, de maneira que o Direito de Laje representa uma exceção à regra que ainda vigora sobre os demais direitos reais.

urbanística, cede novo direito de laje a uma terceira pessoa, constituindo-se novo pavimento. Confira-se esboço gráfico de um possível edifício em laje, com as respectivas nomenclaturas:

Figura 1 – Esquema de edifício em laje e respectivas nomenclaturas.



Fonte: Esquema elaborado pelo próprio autor valendo-se das nomenclaturas propostas por Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves Farias (*in Curso de direito civil: direitos reais*. 14ª ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2018).

A partir das aludidas propostas conceituais de Farias e Rosenvald (2018, p. 653) e de Patricia Camargo Ferraz (2018, p. 62), pode-se extrair as seguintes características do Direito de Laje: (i) um direito imobiliário, porquanto somente se constitui a partir do competente registro imobiliário; (ii) um direito absoluto e exclusivo, tendo em vista que é oponível erga omnes e seu exercício exclui a incidência de direito idêntico de outra pessoa sobre a mesma fração do bem; (iii) um direito autônomo, conquanto uma vez cedido, o Direito de Laje possui autonomia em relação à propriedade da construção base; (iv) um direito transmissível, sendo que o artigo 1510-A §3º do Código Civil dispõe expressamente sobre a possibilidade de disposição do Direito de Laje por seu titular; (v) um direito elástico, tendo em vista que o titular do

Direito de Laje tem liberdade para onerar ou explorar o potencial econômico de seu imóvel nos limites impostos pela lei; (vi) um direito perpétuo, uma vez que é atrelado indefinidamente à pessoa de seu titular ou à de seus sucessores até o efetivo afastamento da órbita patrimonial destes, caso ocorra uma das causas extintivas do direito de propriedade previstas no artigo 1275 do Código Civil.

Dentro da topologia ordinária do Direito Civil, é possível deduzir que o Direito de Laje pode ser classificado (i) quanto ao modo de aquisição; (ii) quanto à natureza de seu sujeito, se de Direito Público ou de Direito Privado; (iii) quanto à forma de contratação, se instituída por instrumento público ou particular; (iv) quanto à natureza da aquisição, se entre vivos ou mortis causa; (v) quanto ao custo de sua aquisição, que pode ser gratuita ou onerosa.

Quanto ao modo de aquisição, o Direito de Laje poderá nascer de maneira originária, pela via da usucapião. A aquisição também poderá ser derivada, quando houver transmissibilidade, a título singular ou universal, por ato *causa mortis* ou *inter vivos*.

Quanto à segunda classificação, o Direito de Laje será regido pela disciplina do Direito Privado quando os sujeitos envolvidos se constituírem em pessoas jurídicas de direito privado, natural ou jurídica. De outra banda, será regulado pelas normas de Direito Público quando envolver entes públicos estudados na fronteira do Direito Constitucional, Administrativo e Internacional.

No que tange à forma de contratação, esta poderá ser por instrumento público, perante a autoridade competente, ou por instrumento particular, observada a regra prevista no artigo 108 do Código Civil<sup>20</sup>, segundo a qual é indispensável o instrumento público para formalizar os negócios jurídicos que visem à constituição, à transferência ou à renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país.

Já no tocante à natureza do ato aquisitivo derivado, este poderá se dar por ato entre vivos ou em razão do evento morte, a exemplo da possibilidade de transmissão testamentária do Direito de Laje<sup>21</sup>.

---

<sup>20</sup> Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

<sup>21</sup> No sentido da transmissibilidade mortis causa do Direito de Laje: Farias e Rosenthal (2018, p. 659)

Ademais, o Direito de Laje poderá ser transmitido onerosamente, mediante contraprestação de qualquer natureza, ou de forma gratuita, podendo ser objeto de doação.

Além das classificações aludidas acima, Patricia Camargo de Ferraz (2018, p. 66) também classifica o Direito de Laje em limitado, ilimitado ou misto.

Nessa classificação, o Direito de Laje será contratualmente ilimitado quando compreender a integralidade do pavimento cedido e de todas as faculdades de gozo, fruição e disposição, além da possibilidade de se instituir unidade autônoma. De outra banda, o Direito de Laje será limitado quando sofrer alguma limitação contratual em seu bojo, seja em relação ao seu objeto ou quanto às faculdades de gozo, fruição e disposição e será misto quando for ilimitado em relação à extensão do pavimento, mas limitada em relação aos poderes sobre o objeto construído, e vice e versa.

Quanto à natureza jurídica, desde a edição da Medida Provisória nº 759/2016, que resultou na Lei Federal nº 13.465/2017, já havia consenso doutrinário acerca da natureza real do Direito de Laje, o que veio a ser confirmado pela inclusão do inciso XIII no rol constante no artigo 1225 do Código Civil:

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; e XIII - a laje.

A opção metodológica do legislador não deixa dúvidas quanto à natureza real do Direito de Laje, tanto por sua localização sistemática no rol do artigo 1225 do Código Civil, quanto pelo fato de a Lei Federal nº 13.465/2017 caracterizá-lo pela coexistência simultânea de diferentes unidades imobiliárias independentes e com possibilidade de titulares distintos, viabilizando, inclusive, a abertura de matrícula própria, o que evidencia sua autonomia em relação aos demais direitos reais.

Quanto à posição topológica dentro da disciplina dos direitos reais, há na doutrina caloroso debate acerca da natureza *stricto sensu* do Direito de Laje, notadamente no que diz respeito ao seu enquadramento no rol de direitos reais sobre coisa alheia, originando-se do fracionamento dos poderes sobre o domínio inerente

ao titular da construção base, ou, ao revés, se o novo instituto se caracterizaria em um direito real, autônomo, *sui generis* e de coisa própria.

É notável que, que no momento pós edição da Lei Federal nº 13.465/2017, e frente aos desafios conceituais e práticos do instituto, enquadramento da laje como direito real de coisa alheia, de fato, poderia se mostrar um caminho mais fácil para a resolução das questões surgidas no campo da eficácia da norma, especialmente por sua grande similitude com o direito de superfície.

Contudo, persiste na doutrina a divergência acerca da topologia do Direito de Laje, tendo sido formadas duas correntes de pensamento, a primeira formada por aqueles que o defendem como um direito real de gozo ou fruição e uma variação do direito de superfície, e, de outra banda, os defensores da autonomia do instituto e de sua caracterização em direito real de coisa alheia.

Sob o lume da primeira corrente, a laje corresponderia a uma variação do direito de superfície, encontrando enquadramento no rol de direitos reais sobre coisa alheia de uso e fruição, ostentando, portanto, natureza dependente e limitada.

Para os discípulos dessa primeira corrente, a localização topológica da laje estaria no rol de direitos reais de gozo e fruição, pelo qual o lajeário estaria autorizado a retirar certas utilidades da coisa (construção-base).

Filiando-se à tese de que o Direito de Laje seria um desdobramento do Direito de Superfície, e, portanto, um direito real sobre coisa alheia, Roberto Paulino de Albuquerque Júnior (2017) apregoa que:

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

O que caracteriza o direito de superfície e distingue o seu tipo dos demais direitos reais é a possibilidade de constituir um direito tendo por objeto construção ou plantação, separadamente do direito de propriedade sobre o solo.

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

Outro ponderável argumento diz respeito à localização sistemática do Direito de Laje no corpo do Código Civil. O instituto foi positivado no inciso XIII do artigo 1225 da lei civil, restando localizado linhas abaixo da anticrese (inciso X), da concessão de uso especial para fins de moradia (inciso XI) e da concessão de direito real de uso (inciso XII), que a seu turno de constituem em direitos reais de coisa alheia.

Em crítica à opção metodológica do legislador, Loureiro (2019, p. 1569) destaca o seguinte:

A localização escolhida pelo legislador não foi feliz, pois inseriu a nova figura no capítulo dos direitos reais de garantia, com os quais não guarda a mais remota afinidade. Mais adequada seria a inserção do novo instituto no capítulo que regula o direito de propriedade. O que desejou criar o legislador foi uma nova modalidade proprietária, de modo que o novo artigo ficaria melhor situado após o capítulo que rege o condomínio edilício, com o qual, de resto, também não se confunde.

É pertinente destacar que, a despeito da similitude prática com outros direitos reais, especialmente com o direito de superfície, parte da doutrina civilista já advogava pela necessidade de que fosse criada uma nova espécie de direito real com vistas ao reconhecimento da propriedade em sobrelevação e infrapartição<sup>22</sup>.

Em banda oposta, na defesa do enquadramento da laje como direito real de coisa própria, diversos autores apresentam razões de natureza sociológica e jurídica a afastar seu enquadramento como uma variação do direito de superfície, e ao revés, justificar a autonomia do Direito de Laje em relação à propriedade base.

Nessa linha, Loureiro (2019, p. 1570), defende que, quanto ao Direito de Laje “*cuida-se de direito real sobre coisa própria, nova modalidade proprietária sobre ou sob construção preexistente, com a forma de unidade autônoma, desligada da propriedade sobre o solo*”.

Farias e Rosenvald (2018, p. 662), a seu turno, observam que, à luz do princípio da unitariedade ou matricial<sup>23</sup>, segundo o qual cada matrícula imobiliária

---

<sup>22</sup> Nesse intento, pode-se listar Ricardo Pereira Lira (2002), Rodrigo Reis Mazzei (2007) e Carlos Eduardo Elias de Oliveira (2017).

<sup>23</sup> Segundo o princípio da unitariedade, cada imóvel terá sua matrícula própria, de acordo com o artigo 176 §1º, I da Lei de Registros Públicos. Referido princípio é direcionado ao Registro de Imóveis, “*que por sua natureza e estrutura legal demanda que cada propriedade tenha sua matrícula única e inconfundível dentro do competente território e somente esta será válida para fins de defesa de direitos*”

deverá protagonizar apenas um único imóvel, e ainda, considerando que o artigo 1510 §3º do Código Civil<sup>24</sup>, complementado pelo artigo 176 § 9º da Lei Federal nº 6.015/1973, positivam que a instituição do Direito de Laje ocorrerá por meio da abertura de matrícula própria perante o Registro de Imóveis competente são fatores que serviriam a evidenciar a autonomia do Direito de Laje em relação aos demais direitos reais.

Na defesa da autonomia instituto, Farias e Rosenvald (2018, p. 658) anotam que sequer poderiam existir debates sobre o assunto, “*na medida em que o texto legal é expresso ao afirmar a natureza real da laje*”, e, afastando a pretensa inclusão da laje no campo obrigacional, asseveram que:

Submetido a essa perspectiva reducionista, por óbvio, o direito de laje perderia muito de sua funcionalidade própria, restando amesquinhado pela natureza acessória e subordinada dos direitos reais de gozo ou fruição, mantida a prevalência e superioridade hierárquica do direito de propriedade. Nota-se, sem maiores dificuldades conceituais, que tal perspectiva não corresponderia à efetiva situação existente no panorama urbanístico brasileiro – onde são detectadas situações concretas de interesses autônomos titularizados pelos lajeários.

Por fim, os aludidos autores acentuam que, defender o contrário, seria “*ignorar todas as novas possibilidades de titularidades, muitas vezes decorrentes de situações fáticas imateriais, intangíveis, a exigir proteção jurídica, como os contemporâneos softwares*” (2018, p. 663).

Também reconhecendo a classificação do Direito de Laje como *ius in re propria*, a autora Patrícia Camargo Ferraz (2018, p. 62), balizando sua tese em razões da natureza sociológica e antropológica, e tendo em vista o sentido teleológico da norma.

Para alcançar essa conclusão, a autora considera que, de fato, busca-se dar maior efetividade ao direito fundamental à moradia, de maneira que entender pela dependência real do Direito de Laje seria “*autorizar uma situação jurídica insuficiente*

---

e publicidade”. PEDROSO, Regina, LAMANAUSKAS, Milton Fernando. *Direito Notarial e Registral Atual*, 2ª ed. São Paulo: Método)

<sup>24</sup> Artigo 1510-A. [...] § 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

*aos ocupantes de imóveis irregulares, caracterizados por sucessivos andares sobrepostos, que se estendem nas grandes cidades do país.*” (2018, p. 62).

Já no tocante às semelhanças existentes entre o Direito de Laje e outros direitos reais, Farias e Rosenvald (2018, p. 655) observam que, embora inegavelmente existam, há inúmeras distinções que carecem de ser observadas, sob pena da confusão normativa resultar no enfraquecimento da aplicabilidade prática do instituto.

Nesse propósito, os autores dão especial destaque à distinção existente entre a constituição da laje com a formação de edificação em condomínio edilício ou com a instituição de direito de superfície.

No cotejo entre o Direito de Laje e o condomínio edilício, dentre as incompatibilidades existentes, a maior delas é que a laje não atribui fração ideal sobre o terreno ou demais áreas edificadas, consoante artigo 1510-A §4º do Código Civil, e também não estende seus efeitos para áreas não construídas.

O condomínio edilício, a seu turno, cria uma relação complexa em que propriedade comum e propriedade exclusiva coexistem, traço que não se identifica na relação lajearia.

Também convém destacar que o Direito de Laje não se confunde com o condomínio urbano simples, também instituído pela Lei Federal nº 13.465/2017. Nesse sentido, Loureiro (2019, p. 1571) destaca que este último regula as construções tomadas em posição horizontal sobre um mesmo terreno, e não em posição vertical, como é o caso do Direito de Laje.

Com efeito, a autonomia da laje em face do terreno e das construções já edificadas, conforme dispõe o artigo 1510-A do Código Civil, afasta seu enquadramento como espécie de copropriedade, que nas lições de Tartuce (2017, p. 359) ocorre quando “*várias pessoas possuem direitos idênticos sobre a mesma coisa ou conjunto de bens.*”

Já no cotejo do Direito de Laje com o direito de superfície, pode-se destacar, a título de distinção central, a autonomia do Direito de Laje em relação à unidade-base, consagrada pela possibilidade de constituição de matrícula própria, conforme dispõe



o artigo 1510- A do Código Civil. Esse aspecto não está presente na disciplina do Direito de Superfície, que se constitui em um direito real de coisa alheia.

Além disso, diferentemente do direito de superfície, não há dispositivo expresso acerca da necessidade de forma pública ou outra especial para constituição do Direito de Laje, concluindo que ambas as formas, particular ou pública, respeitados os limites pecuniários previstos em lei, podem ser utilizadas, conforme observado por Farias e Rosendal (2018, p. 655).

Nesse cenário, face à controvérsia que repousa sobre a topologia do Direito de Laje, é tentadora a filiação à segunda corrente para reconhecer que este se constitui em um legítimo direito real de coisa própria.

De fato, tanto sob o aspecto da unitariedade registral em cotejo ao artigo 1510-A §3º do Código Civil, quanto em razão do sentido teleológico da Lei Federal nº 13.465/2017, é nítida a autonomia da titularidade da laje em relação à construção base, devendo-se buscar a necessária compatibilização do instituto com a realidade urbanística brasileira, especialmente no que diz respeito à realidade dos conglomerados subnormais, que apresentam realidades de múltiplas titularidades fundiárias sobre um mesmo terreno.

Não se pode, contudo, vendar os olhos para o fato de se estar diante de uma nova topologia, *sui generis*, própria, típica e exclusiva do Direito de Laje.

À guisa dos argumentos expostos pelas duas correntes acima referidas, conclui-se que as particularidades do instituto reclamam um tratamento jurídico que não encontra plena conformação em nenhum dos dois polos, seja regime dos direitos reais de coisa própria e tampouco no dos direitos reais de coisa alheia.

## **2.2. Meios constitutivos e extintivos do Direito de Laje**

No presente tópico serão estudados os meios e as formas de constituição e de extinção do Direito de Laje, a partir da revisão da literatura doutrinária formada após o advento da Lei Federal nº 13.465/2017, e à luz da disciplina aplicável aos demais direitos reais.

### 2.2.1. Constituição do Direito de Laje

Dentre as diversas distinções entre os direitos reais e os direitos obrigacionais, o modo de aquisição se destaca por suas implicações práticas. Enquanto os direitos obrigacionais, submetidos ao princípio da autonomia privada, podem ser constituídos livremente pelas partes, os direitos reais, dentre os quais o Direito de Laje, obedecem a regime aquisitivo próprio, autônomo.

A partir da estrutura geral dos direitos reais, é defensável o Direito de Laje pode ser constituído por negócios jurídicos em geral, entre vivos ou em razão da morte, e por usucapião.

Além disso, o conteúdo da Lei Federal nº 13.465/2017 leva à compreensão de que a constituição do Direito de Laje compreende três etapas sucessivas, a saber (i) aquisição, por fato ou negócio jurídico; (ii) formalização; (iii) inscrição no registro de imóveis.

Em sintetização das possibilidades de nascimento do Direito de Laje, Farias e Rosenvald (2018, p. 675) destacam que:

[...] a laje pode ser adquirida, como regra, através de negócio jurídico celebrado entre o titular do imóvel originário (*sottoposto*, no dizer dos italianos) e o lajeário, com eficácia entre vivos (como a compra e venda ou doação) ou causa mortis (como no exemplo de um testamento). Em ambas as hipóteses, a laje será constituída pela vontade das partes envolvidas. Lado outro, também se pode adquirir a laje por usucapião (prescrição aquisitiva), quando presentes os requisitos pela norma. Aqui, o lajeário se comportou durante o lapso temporal estabelecido como se titular da laje efetivamente fosse, adquirindo-a forçadamente, por decisão do juiz, em ação autônoma, submetida ao procedimento comum ordinário.

Além das formas aquisitivas acima mencionadas, os mesmos autores (2018, p. 676) identificam outros terrenos férteis para constituição do Direito de Laje, a saber (i) o casamento ou união estável, heterossexual ou homoafetiva<sup>25</sup>, especialmente

---

<sup>25</sup> Em sede da Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental nº 132, julgada em 2011, o Supremo Tribunal Federal decidiu pela interpretação do artigo 1732 do Código Civil em conformidade com a Constituição Federal para declarar a natureza familiar das uniões homoafetivas, inclusive no tocante às consequências patrimoniais.

aquelas submetidas ao regime de comunhão universal, de modo que, caso o cônjuge ou companheiro lajeário já ostente a condição de titular do Direito de Laje antes da comunhão, a outra parte também se tornará condômina da laje; (ii) a transmissão hereditária automática, de modo que, através da regra de *saisine*<sup>26</sup>, eventual laje será transmitida automática e imediatamente para o patrimônio dos herdeiros do lajeário, quando de seu óbito; por fim, (iii) a pela via da desapropriação, de modo que ao Poder Público também será possível expropriar lajes e sobrelajes, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, nos termos do artigo 5º, XXIV da Constituição Federal<sup>27</sup>.

Quanto aos requisitos para constituição do Direito de Laje, a disciplina dos direitos reais e a interpretação dos dispositivos recém-incluídos no Código Civil consagram a existência de ao menos quatro elementos indispensáveis para o ato, a saber: (i) o registro da unidade perante o Registro de Imóveis competente; (ii) o registro imobiliário da construção base e a devida averbação da instituição do Direito de Laje na matrícula do imóvel-base; (iii) a autorização do Poder Público e por fim, (iv) a relação de propriedade.

Quanto ao primeiro requisito, a doutrina é uníssona quanto à necessidade de registro da Laje perante o cartório de registro de imóveis competente, a fim de se garantir a eficácia erga omnes e o pleno exercício da propriedade, inclusive no que diz respeito à transmissibilidade, conforme dispõe o artigo 1510-A §3º do Código Civil.

Também se faz necessária a regularidade fundiária da construção base e a existência de prévia escrituração do terreno, justamente a fim de se garantir a possibilidade de cessão da superfície superior ou inferior, isto é, a instituição do Direito de Laje depende da averbação na matrícula do imóvel que sediará a edificação sobreposta ou sotoposta, conforme apontado por Ferraz (2018, p. 66).

Outrossim, é igualmente forçoso reconhecer que, para instituição do Direito de Laje, é necessária autorização do Poder Público, que deverá ser formalizada e

---

<sup>26</sup> Pelo princípio da *saisine*, desde a abertura da sucessão, o domínio e a posse da herança transmitem-se aos sucessores, conforme consagrado pelo artigo 1.784 do Código Civil, que dispõe “*aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.*”

<sup>27</sup> Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes: [...] XXIV - a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvados os casos previstos nesta Constituição;.

apresentada ao Registro de Imóveis como condição *sine qua non* para abertura da matrícula.

Referida autorização deverá ser concedida à luz das normas constantes no Estatuto da Cidade, no Plano Diretor e nas leis municipais de uso e ocupação do solo, a teor do que prevê o artigo 1510-A §5º do Código Civil.

As diretrizes gerais do direito urbanístico são traçadas pela Lei Federal nº 10.257/2001 (“Estatuto da Cidade”), que dispõe sobre as diretrizes de desenvolvimento urbano. O artigo 2º do diploma arrola os critérios e normas que devem nortear os municípios e estados na administração do uso da propriedade urbana, incluindo-se aí, por consequência, as autorizações para instituição do Direito de Laje que deverão, necessariamente, observar tais premissas, dentre as quais o planejamento do desenvolvimento das cidades, a ordenação do uso do solo, a gestão democrática por meio da participação popular e de associações participativas e a cooperação entre os governos (MUKAI, 2013, p. 17).

Especificamente no que diz respeito à regulamentação edilícia, é válido destacar que esse ramo do ordenamento objetiva atender duas exigências sociais centrais, a saber, o ordenamento da cidade no seu conjunto e o controle técnico-funcional da construção individualmente considerada.

Nessa esteira, anote-se apontamentos de Hely Lopes Meirelles (2014, p. 567):

O ordenamento da cidade visa, precipuamente, ao traçado urbano e a regulação do uso do solo urbano e urbanizável, com o consequente zoneamento e disciplina dos loteamentos para fins urbanos, e ao controle das construções, que tem por fim assegurar as condições mínimas de habitabilidade e funcionalidade à edificação, principalmente à moradia, que é a razão de ser de toda cidade.

Sendo assim, é certo que a constituição física e jurídica do Direito de Laje, tanto no que tange ao particular quanto em relação ao Poder Público, deve ser pautada pela garantia da necessária segurança, habitualidade e funcionalidade, atendendo-se aos critérios previamente estabelecidos na legislação local aplicável.

Por fim, é requisito para formação do Direito de Laje que o cedente seja proprietário do terreno e da construção base ou de outra laje unidade autônoma do prédio. Aludida exigência resta expressa no artigo 1510-A que logo em seu caput

dispõe que “o proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção”.

No que toca à aquisição pela via de negócio jurídico originado da vontade dos indivíduos, inclusive do titular da construção base, Farias e Rosenvald (2018, p. 677) e Patricia Camargo Ferraz (2018, p. 57) identificam duas possibilidades de negociação, sendo a primeira (i) cessão por concreção, hipótese em que cabe ao adquirente da laje promover à construção da unidade; já a segunda possibilidade é (ii) a cessão por cisão, hipótese em que a laje é alienada após já ter sido edificada.

No tocante aos requisitos do negócio jurídico, é forçoso reconhecer que deverão ser observados os requisitos gerais previstos no artigo 104 do Código Civil, a saber, (i) capacidade do agente, (ii) objeto lícito, possível, determinado ou determinável; (iii) forma prescrita ou não defesa em lei.

Ademais, a formação da relação jurídico-lajeária certamente não poderá estar eivada pelos vícios volitivos e sociais tipificados no artigo capítulo IV do Código Civil, a saber, o erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão, fraude contra credores ou simulação.

Vale reiterar que se o valor da laje ultrapassar trinta vezes o valor do salário mínimo vigente o negócio deverá ser formalizado através de escritura pública, sob pena de nulidade, conforme reza o artigo 166 e seus incisos quarto e quinto<sup>28</sup>, cumulado com o artigo 108<sup>29</sup>, ambos do Código Civil.

Não obstante, é importante registrar que, por força da lei civil, a escritura pública também será a forma adequada quando o Direito de Laje tiver como fato gerador a separação, divórcio, inventário e partilha realizados perante o Tabelião de Notas.

Independentemente da natureza formal, o Direito de Laje somente se aperfeiçoa com o devido registro no cartório de imóveis competente. A tradição registral brasileira<sup>30</sup> somada à literalidade do §2º do artigo 1510-A enfraquecem

---

<sup>28</sup> Art. 166, Código Civil: É nulo o negócio jurídico quando: IV - não revestir a forma prescrita em lei; V - for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;

<sup>29</sup> Art. 108, Código Civil: Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

<sup>30</sup> Conforme apurado por Maria Cecília Ladeira de Almeida (2011, p. 29), o Brasil conta com longo histórico de aquisição de propriedade pela via registral, questão intimamente ligada à formação territorial do país. Da luso-descoberta do Brasil em 1500 e a partir da instituição do sistema sesmial

quaisquer dúvidas para dúvidas que pudessem pairar sobre a necessidade do registro, ao passo que o aludido dispositivo conceitua a laje como “*unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria*”.

Com efeito, somente após o efetivo registro da laje no cartório de registro de imóveis competente estará resguardada a prioridade ou preferência em favor do lajeário e, por conseguinte, a proteção jurídica deste em relação a terceiros, como nítida consequência da eficácia *erga omnes* dos direitos reais.

Nesse diapasão, o artigo 1.210 do Código Civil dispõe que “*o registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo.*”

Conforme sistematizado por Maria Helena Diniz (2015, p. 159), os efeitos do registro do título são (i) a publicidade, conferida pelo Estado por meio de seu órgão oficial, o registro imobiliário, tendo por finalidade tornar conhecido o direito de propriedade; (ii) o reconhecimento da legalidade do direito do proprietário, uma vez que o oficial só efetua o registro do título quando não encontra quaisquer irregularidades nos documentos apresentados; (iii) a força probante do direito, que se funda na fé pública do registro, pois presume-se pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se fez o assento; (iv) a continuidade, já que o registro, após aquisição do domínio pela via derivada, prende-se ele ao anterior; (v) obrigatoriedade, por ser o registro indispensável à aquisição da propriedade imobiliária *inter vivos*; (vi) suscetibilidade à retificação ou anulação, porque o registro não é imutável, podendo, na hipótese de seu teor não exprimir a realidade jurídica ou a verdade dos fatos, ser modificado, ou até mesmo anulado.

De outra banda, sendo o Direito de Laje suscetível de posse, é possível concluir pela sua suscetibilidade à figura da usucapião como modo originário de aquisição da laje.

Nas lições de Caio Mario da Silva Pereira (2015, p. 117), a usucapião “*é a aquisição da propriedade ou de outro direito real pelo decurso do tempo estabelecido e com a observância dos requisitos instituídos em lei*”. Compreende, portanto, dois

---

pela Coroa portuguesa, já havia certo apego aos aspectos formais da propriedade, que era regulada pela Lei de Sesmarias, de 1375. Posteriormente, com a suspensão do sistema sesmarial, surge na Constituição de 1824 o primeiro sistema registral, previsto na Lei Orçamentária nº 317, de 21 de outubro de 1843, e regulamentado pelo Decreto nº 482, de 14 de novembro de 1846.

elementos centrais, quais sejam a posse e o tempo, sobre os quais se desdobram outros elementos específicos.

Com efeito, para aquisição da propriedade da laje pela via usucaptiva, é necessária a reunião dos requisitos previstos no ordenamento jurídico, tais como o lapso temporal, a posse qualificada pela mansidão, pacificidade, ininterruptão e *animus domini*<sup>31</sup>, e ainda, a idoneidade da laje. Reunidos e demonstrados os elementos, o Juiz poderá, por sentença declaratória, reconhecer a usucapição, com o competente registro do título no registro de imóveis competente.

Sobre o tema, Farias e Rosenvald (2018, p. 679) acertadamente assinalam que:

[...] na usucapição do direito real de laje, caberá ao usucapiente comprovar que possuiu a coisa, durante todo o lapso temporal, como se lajeário, efetivamente, fosse. Deve demonstrar, por exemplo, que o imóvel sempre manteve acesso autônomo e independente em relação ao imóvel originário e que sempre custeou as despesas geradas pela laje ou dividiu proporcionalmente com o titular do imóvel-base. Ou seja, cabe ao usucapiente o ônus de prova de que a laje não era um mero acessório (benfeitoria ou acessão, por exemplo) da construção originária. Se o reconhecimento do direito de laje depende da autonomia e independência em relação ao imóvel originário, a posse da usucapiente precisa estar acobertada por essa mesma autonomia, sob pena de desvirtuar a finalidade do instituto.

Grande impasse instaurado na doutrina diz respeito ao termo inicial do cômputo do lapso temporal para usucapição da laje, se seria o advento da Lei Federal nº 13.465/2017, responsável pela positivação do Direito de Laje, ou se o cômputo poderia se dar de maneira retroativa, abarcando a posse exercida no período anterior ao advento da lei.

O aparente óbice ao cômputo retroativo do lapso temporal é a vedação à conduta confiscatória e a proteção ao direito de propriedade, ambos assegurados pela Constituição Federal<sup>32</sup>. Além disso, é imperioso destacar que a Constituição, no seu

---

<sup>31</sup> Na conceituação de Silva (2004), o *animus domini* "é a consciência do senhor da coisa de que esta lhe pertence de pleno direito, e, por isso, juridicamente, a poder deter em sua posse. E a posse que resulta daí é a do próprio direito, porque indica a posse do domínio. O *animus domini* é elemento substancial do direito de posse, e a indica como uma posse perfeita, visto que ela se comporta sobre uma coisa que se possui como sendo de propriedade própria".

<sup>32</sup> O artigo 5º da Constituição Federal dispõe que "todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade

art. 5º, XXXVI, dispõe que a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada.

Partindo da premissa de que a regra geral no ordenamento jurídico brasileira é a irretroatividade da Lei, mostra-se possível sustentar a impossibilidade de retroação da contagem do prazo usucaptivo com amparo no princípio da segurança jurídica e no potencial prejuízo do titular do imóvel originário, e ainda, no princípio da proteção à propriedade, garantida pelo artigo 5º, XXII da Constituição Federal<sup>33</sup>.

De outra banda, em advocacia contrária ao aludido óbice, e na defesa do cômputo retroativo para fins de apreensão do lapso temporal necessário para usucapião, Farias e Rosenvald (2018, p. 681) defendem que:

A nosso viso, se o direito de laje não afetar o exercício da propriedade pelo seu respectivo titular afastam-se, peremptoriamente, os argumentos de que admitir a contagem retroativamente importaria em confisco e afronta ao direito de propriedade – práticas que são vedadas constitucionalmente. Para além disso, não se olvide que o lajeário deve provar que já exercia o seu direito real durante todo o lapso temporal exigido para a usucapião – o que evidencia que teve a anuência do titular do imóvel *sottoposto* ou, noutra hipótese, teve a sua omissão qualificada no tempo, gerando um consentimento tácito e uma confiança no reconhecimento daquela situação jurídica que se protraiu no tempo.

Também em defesa da retroatividade do lapso temporal usucaptivo, El Debs *et al* (2018, p. 127) apresentam os relevantes argumentos: (i) a autonomia do Direito de Laje em relação à propriedade originária, de modo que a usucapião imediata não afetaria o exercício dominial do titular da coisa originária; (ii) a necessária demonstração da omissão qualificada no tempo do titular da coisa originária, o que afastaria a tese de violação da segurança jurídica em detrimento das expectativas do proprietário originário; (iii) o cotejo analítico com as figuras do usucapião por abandono de lar, prevista no artigo 1240-A do Código Civil<sup>34</sup> e o usucapião especial urbano,

---

do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade”. Já o artigo 150 do diploma maior, ao enumerar o rol de garantias do contribuinte, veda à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios “utilizar tributo com efeito de confisco”.

<sup>33</sup> Art. 5º, Constituição Federal: [...] XXII - é garantido o direito de propriedade;

<sup>34</sup> Art. 1.240-A, Código Civil: Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade dívida com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar,



disposta no artigo 183 da Constituição Federal<sup>35</sup>; e ainda, (iv) o prévio reconhecimento legal da situação lajeária a partir da disciplina do direito de superfície, conforme artigo 21 do Estatuto da Cidade e artigo 1369 do Código Civil.

Referido entendimento restou aplicado por Juiz de Direito da 26ª Vara Cível da comarca de Recife, Pernambuco, que em decisão publicada em 14/07/2017 reconheceu a aquisição originária de uma laje, por meio de usucapião<sup>36</sup>. Naquele caso concreto, reconheceu-se o Direito de Laje sobre imóvel pertencente ao genitor do usucapiente, conferindo-lhe o direito de usar, gozar, dispor e reivindicar o bem.

Outro emblemático debate que permeia a aplicação do Direito de Laje diz respeito à possibilidade de usucapião erigidas em face de bens públicos, frente à autonomia da laje e sua desvinculação da titularidade do terreno.

No geral, a doutrina se assenta no reconhecimento da impossibilidade de aquisição, sob qualquer fundamento, da propriedade de bens públicos pela via usucapitativa, ainda que sua posse tenha sido mansa e pacífica, com justo título e boa-fé e ainda que decorridos os dez anos para sua configuração (NICOLAU, 2011, p. 74).

Em subsunção específica ao Direito de Laje, Patricia de Ferraz (2018, p. 92) é enfática ao defender a impossibilidade jurídica de usucapião de laje erigida sobre imóveis públicos, à luz da norma contida no artigo 183 §3º da Constituição Federal, que estabelece que os bens públicos não serão adquiridos por usucapião. Destaca a autora que:

Ainda que se argumente que o direito de propriedade de laje não importa na aquisição da propriedade do terreno, por força da interrupção do princípio *superficies solo cedit*, a CF não prevê ressalva que expressamente permita que qualquer parte do conteúdo da propriedade dos imóveis públicos – terrenos ou acessões – possa ser

---

utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

<sup>35</sup> O art. 183 da Constituição Federal dispõe que “aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.”

<sup>36</sup> Confira-se em: *Direito de laje é reconhecido em ação de usucapião. Juiz de Direito de Pernambuco prolata a primeira sentença do país após a edição da Lei n. 13.465/2017*. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, São Paulo, 17 ago. 2017. Disponível em: <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/direito-de-laje-e-reconhecido-em-acao-de-usucapiao-juiz-de-direito-de-pernambuco-prolata-a-primeira-sentenca-do-pais> Acesso em 12/05/2019.

usucapida. Por força desse silêncio, em relação aos bens públicos, a regra da acessão aderir ao solo permanece íntegra. E, nos termos do parágrafo terceiro do artigo 183, os imóveis públicos ficam excluídos do grupo de bens passíveis de serem objeto de direito de laje por meio de usucapião.

De outra banda, há autores que defendem a possibilidade de usucapião de unidade erguida sobre imóveis públicos, a despeito da vedação contida no artigo 102 do Código Civil<sup>37</sup>, entendimentos balizados no binômio (i) desvinculação da propriedade da laje em relação à titularidade do bem público originário e (ii) sentido teleológico da Lei 13.465/2017, que tem por norte a resolução do problema da irregularidade fundiária e da crise habitacional no Brasil.

Com efeito, na perspectiva da visão dinâmica de propriedade, caracterizada pela desvinculação solo, e considerando que o parágrafo §1º do artigo 1510 prevê que “*o direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados*”, a usucapião de lajes edificadas em sobrelevação ou sotoposição a bens públicos pode, de fato, ser ao menos cogitada.

No rol de defensores da possibilidade de usucapião lajeário em face de bens públicos, pode-se citar, sem pretensão de esgotamento, os autores Nelson Rosenvald (2018), Cristiano Chaves Farias (2018), Matha El Debs (2018) e Wagner Inácio Dias (2018) e Francisco Eduardo Loureiro (2019).

Na visão de Loureiro (2019, p. 1573), a vedação prevista no artigo 183 e 191 da Constituição Federal não alcança o Direito de Laje, pois este preserva o terreno onde se assenta a construção, sendo “*possível a usucapião da laje sem afetar a construção-base ou o terreno público de titularidade do poder público*”.

Em advocacia favorável à tese, Farias *et al* (2018, p. 131) analisam que:

Não há vedação ao reconhecimento de usucapião lajeário sobre bem público. Isso porque a proibição constitucional de usucapião das coisas pertencentes às pessoas jurídicas de direito público tende a afirmar a impossibilidade de usucapir a propriedade dos bens públicos. No caso da laje, por se tratar de direito real autônomo e independente da propriedade, é possível usucapir o direito de laje, inclusive de bens públicos, porque a propriedade se manterá na titularidade da Administração Estatal. A rigor e com acurada técnica é absolutamente a mesma lógica que se reconhece a possibilidade de usucapião de

---

<sup>37</sup> Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião.

direitos reais sobre a coisa alheia de bens públicos. Até porque a sentença que reconhecer a aquisição originária da laje bipartirá o direito real: a propriedade da coisa originariamente construída permanecendo com o Poder Público e a titularidade da laje com o usucapiente.

Ousamos, contudo, discordar dos autores acima aludidos. Como bem ponderado por Patricia de Ferraz (2018, p. 92), a Constituição Federal, enquanto diploma sup्रassumo da ordem jurídica, não dá margem para exceções no que tange à imprescritibilidade dos bens públicos, de modo a afastar, sumariamente, a possibilidade usucapião lajeária em face de bens dessa natureza.

No que diz respeito ao argumento da desvinculação da laje à fração do solo público, é preciso considerar que aludida autonomia não é absoluta, especialmente em razão do indissociável atrelamento físico existente entre os bens. Essa máxima é atestada pelo disposto no artigo 1510-E do Código Civil, que aponta a ruína da construção base como uma das causas extintivas do Direito de Laje.

No tocante ao procedimento da usucapião lajeária, saliente-se que as regras processuais estão previstas na Lei Federal nº 6.969/1981 e na Lei Federal nº 10.257/2001 (o “Estatuto da Cidade”), aplicando-se o Código de Processo Civil subsidiariamente, posto que, embora esse diploma processual tenha sido editado posteriormente, seu artigo 1.046 §2º dispõe que *“permanecem em vigor as disposições especiais dos procedimentos regulados em outras leis, aos quais se aplicará supletivamente este Código.”*

Por fim, no tocante à transmissão da laje em regularização fundiária, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, poderá o Poder Público fazê-lo por meio da legitimação fundiária ou legitimação da posse. No primeiro método, será concedida a propriedade ao lajeário de plano, com o consequente registro imobiliário, se constituindo, assim, em forma originária de aquisição da propriedade. No segundo método, será reconhecido o exercício da posse, de maneira que o direito de propriedade demandará o transcurso do prazo de cinco anos, conforme dispõe o artigo 26 de referida lei<sup>38</sup>.

---

<sup>38</sup> Art. 26, Lei Federal nº 13.465/2017: Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade,

## 2.2.2. Extinção do Direito de Laje

Embora o Direito de Laje, enquanto manifestação de propriedade, possua evidente natureza perene, a lei e a doutrina disciplinam algumas de suas causas de extinção.

O legislador atuou de maneira tímida na regulação da matéria, sendo o artigo 1510-E do Código Civil o único a fazê-lo. Referido dispositivo reza que “*a ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje*”, ressalvados os casos de permanência de laje em infrapartição, isto é, laje instituída no subsolo, e ainda, os casos de não reconstrução da unidade-base no prazo decadencial de cinco anos. Anote-se o teor do dispositivo:

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 não for reconstruída no prazo de cinco anos.

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

Loureiro (2019, p. 1557) analisa que as hipóteses do artigo 1510-E são meramente exemplificativas, podendo a laje ser extinta por diversas outras causas que não foram previstas expressamente em lei, inclusive o implemento de termo ou condição resolutiva contratualmente estipulada<sup>39</sup>.

Não obstante, a interpretação sistemática do artigo 1510-E do Código Civil tem o condão de deflagrar questionamentos acerca de uma nova forma de perda parcial da propriedade, notadamente em razão da omissão legislativa para a hipótese de não atendimento do prazo disposto no inciso II do dispositivo.

Com efeito, a doutrina cogita o nascimento de uma nova modalidade de perda da propriedade, aplicável exclusivamente ao Direito de Laje, para a hipótese de, após

---

desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

<sup>39</sup> Nesse sentido, Francisco Eduardo Loureiro (2019, p. 1577) analisa que “nada impede que as partes convençionem, mediante cláusula expressa, a aposição de termo ou de condição resolutiva, cujo implemento provoca a extinção de pleno do Direito de Laje.

o transcurso do prazo de cinco sem a reconstrução da unidade-base, o próprio lajeário promover à reedificação da unidade base, quando então poderia reclamar para si a titularidade do bem e a respectiva fração do solo, dentro dos limites físicos contratualmente ajustados.

Referida tese parte do sentido teleológico da norma contida no artigo 1510-E, II do Código Civil, que teria o condão de impor o ônus de reconstrução ao titular da construção base, com vistas à evitar que este possa se aproveitar de desastre que leve o edifício à ruína para dar destinação diversa ao terreno, suprimindo o direito dos lajeários. Desse modo, após o transcurso do prazo de cinco anos, nasceria para o lajeário a autorização para reconstrução do edifício-base, atribuindo-se a ele a propriedade da construção base e do respectivo terreno subjacente.

Defensores da tese, Cristiano Farias e Nelson Rosenvald (2018, p. 669) assinalam que não se trata de usucapião, mas sim de um novo gênero de prescrição aquisitiva:

Entende-se que o legislador fez nascer uma nova forma de perda da propriedade, aplicável unicamente aos casos em que exista cessão do direito de laje e derivado do descumprimento do ônus de reconstruir o imóvel. Ao mesmo tempo, ao primeiro lajeário superior, será dado o direito de apropriar-se do terreno (aplicação direta da preferência) e consolidar a estrutura para a construção dos demais envolvidos.

Ainda na defesa dessa possibilidade de perda, pelo titular da construção-base inerte, do trecho cravado pelo edifício, Farias e Rosenvald (2018, p. 693) concluem que:

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

Adotando entendimento diverso, Patricia Camargo Ferraz (2018, p. 125) aponta que o transcurso do prazo de cinco anos sem a devida reconstrução pelo titular da base ou de outras lajes implica na extinção definitiva do Direito de Laje por falta de objeto. Para tais casos, não havendo seguro ou possibilidade de reparação por ato ilícito de terceiro, caberá ao prejudicado formular pedido de indenização proporcional aos danos causados pela inércia dos envolvidos.

Prossegue a autora destacando que o dever de reconstrução somente pode caber no caso de os implicados tivessem concorrido dolosa ou culposamente para a ruína, observando que não há obrigação de reconstruir prevista em lei, na disciplina do Direito de Laje, concluindo que, *“se todo prédio ruiu sem culpa ou dolo do titular da base, foi ele, como os demais, um dos prejudicados com a perda de sua acessão. O terreno íntegro já era seu, de modo que não teve lucro com o evento ruinoso”*.

Na mesma linha, Francisco Eduardo Loureiro entende pela inexistência do dever legal de reconstrução, e que, ao revés, caberá ao titular da laje *“com o propósito de evitar a extinção de seu direito, promover a reconstrução da construção base, ou ao menos de uma estrutura indispensável a suportar a nova laje”* (2019, p. 1557).

Sobre o tema, dispõe o autor tece a seguinte consideração:

A solução dada pelo legislador não foi a melhor, e deve ser temperada pela jurisprudência. Cabe ao titular da laje, com o propósito de evitar a extinção do seu direito, promover a reconstrução da construção base, ou ao menos da estrutura indispensável a suportar a nova laje.

Quanto à possibilidade de redução ou ampliação de referido prazo, Farias e Rosenvald (2018, p. 693) ofertam parecer negativo, indicando que *“o prazo é imutável, sob pena de agredir, indevidamente, direitos de uma das partes, mas nada impede que o contrato de cessão contemple cláusula que obrigue às partes manter seguro para a edificação, situação em que o valor seria revertido para a reconstrução do prédio em lajes.”*

Outrossim, ao Direito de Laje aplicam-se as causas de perda da propriedade tipificadas pelo artigo 1.275 do Código Civil, a saber (i) a alienação, (ii) a renúncia, (iii) o abandono, que são os modos voluntários de perda da propriedade, e ainda, pelo (iv)

perecimento da coisa, consoante disposto no artigo 1510-E do diploma civil, e ainda, (v) pela desapropriação, que independem da vontade do titular.

Vale destacar que o rol previsto no artigo 1275 é meramente exemplificativo (DINIZ, 2015, p. 207), podendo existir outros modos de perda da propriedade da laje, a exemplo da morte e da dissolução da sociedade conjugal instituída sob o regime de comunhão universal de bens.

No que tange à alienação, conceituada por Maria Helena Diniz como *“uma forma de extinção subjetiva do domínio em que o titular desse direito, por vontade própria, transmite a outrem seu direito sobre a coisa”* (2015, p. 208), é importante ponderar que o registro do título no competente Registro de Imóveis simboliza uma condição indispensável para a validade do negócio, conforme dispõe o parágrafo único do aludido artigo 1275: *“os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis.”*

Na mesma esteira, a renúncia, definida como ato unilateral e expresso pelo qual o proprietário declara seu intuito de abrir mão de seu direito sobre a coisa (DINIZ, 2015, p. 208), assim como no caso da alienação, também depende de registro para ser plenamente eficaz.

Com relação ao abandono, modo voluntário de perda da laje em que o titular abdica de seu direito (FARIAS; ROSENVALD, 2018, p. 694) é importante observar a necessidade de a intenção de não conservação da laje em seu patrimônio seja manifestada claramente pelo respectivo titular.

Nesse sentido, o artigo 1.276 do diploma civil estabelece que *“o imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.”*

O perecimento da laje, caracterizada pela desconstituição física da respectiva unidade, também é causa extintiva do direito de propriedade sobre o bem. Nessa hipótese, vale salientar que, caso o respectivo lajeário opte pela não reconstrução de sua laje após o evento de perecimento, não farão jus a qualquer valor referente ao

terreno em caso de alienação do mesmo, conforme muito bem observado por Farias e Rosenvald (2018, p. 695).

Dentre as razões que ancoram tal conclusão, destaque-se que, nos termos do §4º do artigo 1510-A do Código Civil, a instituição do direito real de laje não implica na atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou na participação proporcional em áreas já edificadas. Dessa maneira, havendo expressão volitiva da renúncia ao Direito de Laje, perderá o respectivo titular a legitimidade material para a formulação do pleito indenizatório tipificado no parágrafo único do artigo 1510-E.

Por fim, a desapropriação também se afigura como um mecanismo extintivo do Direito de Laje. Registre-se que, na dicção de Hely Lopes Meirelles (2013, p. 185), a desapropriação é transferência compulsória da propriedade particular para o Poder Público ou seus delegados, frente à demonstração da utilidade, necessidade pública ou interesse social e mediante o pagamento de prévia e justa indenização em dinheiro, ressalvadas as exceções previstas em lei.

Nessa esteira, conforme disposição contida no artigo 2º §1º do Decreto-Lei Federal nº 3.365 de 21 de junho de 1941, todos os bens poderão ser objeto de desapropriação, inclusive o espaço aéreo ou do subsolo, quando de sua utilização pelo Poder Público resultar em prejuízo patrimonial ao proprietário do solo.

Sobre a desapropriação no Direito de Laje, Patricia Camargo de Ferraz (2018, p. 93) assinala que:

Quanto à desapropriação, a possibilidade de atingir a laje é plena. Embora, a princípio, a ideia de uso do direito de laje possa estar quase que totalmente tomada pelas áreas irregulares sendo organizadas por meio do direito de propriedade de laje, fazendo com que a desapropriação da laje possa parecer apenas uma hipótese cerebrina, já que o Poder Público poderia desapropriar o todo, terreno e construção, e não somente a laje. Vale lembrar que o instituto foi acolhido em lei ordinária, para além dos limites da regularização. Pode, por isso, ganhar usos diversos, ainda inimagináveis. Convém, portanto, deixarmos esta porta aberta.

Os argumentos expostos pela autora comportam acolhimento, sendo forçosa a conclusão de que tanto as lajes instituídas em sobrelevação quanto em infrapartição podem ser objeto de desapropriação mediante declaração de utilidade pública



expedidas pela União, pelos Estados, Municípios, Distrito Federal e Territórios, e mediante pagamento de justa e prévia indenização em dinheiro.

Não obstante, Rosenvald *et al* (2018, p. 695) ainda salientam a possibilidade de desapropriação parcial da laje, com restrição a determinados direitos decorrentes da propriedade, como o de uso e gozo, por exemplo. Para essa hipótese, os autores deduzem que a indenização deverá ser arbitrada em proporções equivalentes ao prejuízo suportado pelo respectivo titular.

### **2.3. Dos Direitos e Deveres do Lajeado**

Dentre os direitos que tocam o lajeado, isto é, o titular da construção base ou da unidade que serve de suporte à respectiva laje, pode-se destacar, consoante dispositivos introduzidos no Código Civil pela Lei Federal nº 13.465/2017, (i) a manutenção íntegra da propriedade do terreno sobre o qual está edificada a construção base; (ii) a autonomia tributária, sendo que cada imóvel estará submetido a contribuições e tributos próprios; (iii) o direito de oposição à constituição de novos direitos de laje; (iv) direito à promoção de reparações urgentes na construção; (v) direito à proteção das novas construções realizadas no terreno e, ainda, (vi) o direito de preferência de aquisição da laje que venha a ser alvo de alienação.

Com relação ao primeiro direito que toca o lajeado, o de manutenção integral da propriedade do terreno sobre o qual está edificada sua construção, convém destacar que o artigo 1510-A §4º do Código Civil dispõe que a instituição do Direito de Laje não implica na atribuição de fração ideal sobre o terreno principal, reforçando a ideia de que em referidos edifícios coexistem propriedades individuais e autônomas:

Art. 1.510-A. [...]

§ 4o A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

A interpretação do dispositivo torna nítida a inexistência de frações ideais no Direito de Laje, não havendo impactos dominiais da instituição da laje sobre o terreno

principal. Referida característica do Direito de Laje é o traço marcante da nova era do direito de propriedade, que, como visto, é marcada pela tridimensionalidade e por sua desvinculação da titularidade do terreno.

Consequência legal dessa dinâmica é a autonomia tributária do lajeado, de modo que cada imóvel estará sujeito a encargos e tributos próprios, consoante literalidade do §2º do artigo 1510-A do Código Civil:

Art. 1.510-A. [...]

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

A esse respeito, Farias e Rosenvald (2018, p. 665) defendem que a autonomia tributária do Direito de Laje deve ser reconhecida como absoluta, não se podendo inferir, sob pena de *bis in idem*, por exemplo, a cobrança de tributos tendo como o fato gerador o fato da instituição da laje.

No que diz respeito à responsabilidade tributária, ilustrativamente no caso do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (IPTU) é notório que caberá ao lajeário custear eventuais acréscimos na base de cálculo de cobrança do tributo incidente sobre a construção-base, isto até a formação do número de contribuinte específico para a Laje. Isso porque a acessão é propriedade exclusiva de seu titular, e por corolário, caberá a ele, com exclusividade, suportar o pagamento do tributo incidente sobre sua laje, nos termos do artigo 1510-A §2 do Código Civil.

Ao lajeado também é assegurado o direito de se opor, sem arbitrariedade, à constituição de lajes sucessivas sobre sua construção, conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 1510-A do diploma civil:

Art. 1.510-A. [...]

§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

Sobre o comando normativo referido acima, note-se que o silêncio da Lei quanto à natureza e critérios para concessão da autorização para instituição de laje

sucessiva tem o condão de deflagrar amplos debates envolvendo a extensão do direito de propriedade do lajeário em cotejo à autonomia da vontade, tema que será melhor examinado em oportuno tópico do presente trabalho.

Outrossim, no que diz respeito ao ônus de conservação das partes que servem a todo edifício, também é assegurado ao lajeado o direito de promover reparações urgentes na construção, consoante disciplina do artigo 1510-C do Código Civil:

Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

§ 1º São partes que servem a todo o edifício:

I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;

III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e

IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

§ 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código.

Loureiro (2019, p. 1576) anota que o aludido rol de partes que servem a todo edifício é exemplificativo, “*nada impedindo que outras áreas e equipamentos sejam tidos como de uso ou proveito comum, diante das circunstâncias do caso concreto.*”

Convém destacar que o exercício de referido direito, quando em situação de urgência, independe de autorização judicial, podendo o lajeado executar as obras e, posteriormente, ingressar com a medida judicial cabível visando à restituição dos valores despendidos, conforme artigo 249 do Código Civil<sup>40</sup>.

---

<sup>40</sup> Art. 249 do Código Civil: Se o fato puder ser executado por terceiro, será livre ao credor mandá-lo executar à custa do devedor, havendo recusa ou mora deste, sem prejuízo da indenização cabível. Parágrafo único. Em caso de urgência, pode o credor, independentemente de autorização judicial, executar ou mandar executar o fato, sendo depois ressarcido.

No plano da eficácia do instituto, é notório que poderão surgir conflitos hermenêuticos acerca do vocábulo “urgente” empregado pelo legislador no artigo 1510-C do Código Civil, oportunidades que os costumes, a doutrina e a jurisprudência exerceram importante papel para fixação do alcance da norma.

Sobre o tema, Patricia Camargo Ferraz (2018, p. 80) emite parecer no sentido de que as reparações urgentes são aquelas necessárias à garantia da segurança da edificação ou à preservação de sua qualidade como um todo ou de uma unidade em particular, sendo de imprescindível e inafastável execução.

No que tange aos critérios para aferição da urgência, Farias e Rosenvald (2018, p. 665) defendem que se deve seguir a lógica natural das benfeitorias, devendo ser demonstrada a necessidade de reparo imprescindível e urgente, situações de não haver tempo hábil para deliberação por todos os proprietários e lajeados, como, por exemplo, o reparo estrutural de uma escadaria.

Em suma, a situação de risco de dano concreto ou iminente legitima um dos proprietários do prédio à adoção das medidas cabíveis para cessação do risco que coloque em risco sua unidade ou mesmo a unidade dos demais sujeitos da relação lajeária.

No rol de direitos do lajeado também está a proteção de sua titularidade sobre o terreno em face da edificação das lajes. Como visto, não há projeção das lajes em relação ao terreno que sedia a construção base, conforme consagrado pelo parágrafo §4º do artigo 1510 do Código Civil, já apreciado no corpo do presente trabalho.

Finalmente, o lajeado também goza do direito de preferência de aquisição da laje que venha a ser colocada à venda, conforme reza o artigo 1510-D do Código Civil:

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.

Caso a alienação tenha ocorrido à revelia dos demais proprietários, o respectivo lajeado poderá exercer o direito de preferência mediante depósito do preço

oferecido pela laje alienada, obedecendo ao prazo decadencial de cento e oitenta dias contados da alienação, conforme dispõe o parágrafo 1º do artigo 1510-D:

Art. 1.510-D. [...]

§ 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.

Veja-se que, com relação ao concurso de preferências no edifício, o parágrafo segundo do aludido dispositivo legal utiliza o critério da proximidade em relação à unidade sobreposta a ser alienada.

Assim sendo, 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.

Com relação aos deveres que tocam o lajeado, além daqueles inerentes ao direito de vizinhança<sup>41</sup> e àqueles decorrentes da vida civil, como a boa-fé e lealdade, pode-se destacar o (i) o dever de contribuir com as áreas que sirvam ao prédio e (ii) o dever de arcar, proporcionalmente, com as despesas urgentes realizadas pelo lajeário.

Ademais, na linha defendida por Farias e Rosenvald (2018, p. 669) também competiria ao lajeado o dever de reconstrução da edificação-base em caso de ruína, com fulcro na norma contida no artigo 1510-E do Código Civil. Contudo, referida tese, como vimos, não é uníssona.

Quanto ao dever de conservação das áreas que sirvam a todo prédio, inclusive pelo custeio das despesas necessárias para a manutenção e fruição das partes que sirvam a todo edifício, o artigo 1510-C §1º tipifica como partes de utilidade de todo o edifício (i) os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio; (ii) o telhado ou os terraços de cobertura, ainda

---

<sup>41</sup> Os direitos de vizinhança, regulados no Código Civil vigente pelos artigos 1277 a 1313, se constituem em premissas gerais de boa convivência entre os indivíduos. Nas lições de Washington de Barros Monteiro (2003, p. 135), “os direitos de vizinhança constituem limitações impostas pela boa convivência social, que se inspira na lealdade e boa-fé. A propriedade deve ser usada de tal maneira que torne possível a coexistência social. Se assim não se procedesse, se os proprietários pudessem invocar uns contra os outros seus direitos absolutos e ilimitados, não poderiam praticar quaisquer direitos, pois as propriedades se aniquilariam no entrechoque de suas várias faculdades.”

que destinados ao uso exclusivo do titular da laje; (iii) as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; (iv) em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

No tocante a esse dever específico, Farias e Rosenvald (2018, p. 668) ressaltam que a proporção de participação do lajeado nas despesas de manutenção não está vinculada a qualquer fração sobre a propriedade, mas sim ao benefício e serviço auferido pelo lajeado da área em questão.

Seguindo essa linha de raciocínio, pode-se dizer que a responsabilidade do lajeado por tais despesas deve ser apreendida a partir da análise do gozo e fruição da coisa a ser reparada.

Consequência prática disso é que, por exemplo, eventuais reparações na escada de acesso à construção sobreposta poderão não ser imputáveis ao titular da construção-base, por não haver o liame de utilidade para materializar essa responsabilidade.

Não obstante, a interpretação teleológica do artigo 1510-C e a regência dos princípios da boa-fé e da lealdade levam à inescusável conclusão de que o dever de zelo pela infraestrutura e segurança do edifício compete a todos os titulares das unidades autônomas, seja ela a de base ou as lajes.

Ademais, também é dever do lajeado promover ao ressarcimento de eventuais valores despedidos pelo lajeário para reparo e manutenção de partes que servem a todo edifício, conforme disposição constante do artigo 1510-C do Código Civil.

Por fim, Farias e Rosenvald (2018, p. 655) defendem que compete ao lajeado o ônus de promover à reconstrução da construção base em caso de ruína, a partir da inteligência do artigo 1510-E, II do Código Civil:

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

[...]

II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.

Em sentido contrário, Patricia Camargo Ferraz (2018, p. 125) aponta que inexistente dever legal de reconstrução inerente ao lajeado, de maneira que o transcurso do prazo de cinco anos sem a devida reconstrução pelo titular da base ou de outras lajes acarretará na extinção do Direito de Laje por perecimento do objeto.

Na mesma linha, Loureiro (2019, p. 1557) entende inexistir o ônus de reconstrução por parte do titular da construção-base, igualmente defendendo que eventual situação de enriquecimento sem causa deverá ser objeto de ação indenizatória.

De todo modo, entende-se que eventual ônus do lajeado se restringiria à construção de sua própria unidade, cabendo aos lajeários interessados, sucessivamente, promoverem ao reerguimento de suas respectivas lajes.

#### **2.4. Dos direitos e deveres do Lajeário**

Assim como o lajeado, o lajeário ostenta diversos direitos, podendo-se mencionar (i) os direitos decorrentes da propriedade, a saber, o uso, gozo, fruição, disposição e reivindicação do bem; (ii) direito a um acesso independente à sua laje, (iii) direito à autonomia tributária, (iv) direito de constituição de laje sucessiva, (v) direito de preferência de aquisição de laje posta à alienação; e por fim, (vi) o controverso direito de prescrição aquisitiva do terreno, em caso de inobservância, pelo lajeado, do disposto no artigo 1510-E do Código Civil.

Em primeiro lugar, a partir da subsunção do artigo 1228 do Código de Civil às situações práticas envolvendo o Direito de Laje, pode-se concluir que o lajeário possui a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, conforme disposto no artigo 1510-A §3º, que assim dispõe:

Art. 1.510-A. [...]

§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

O direito de usar a laje se constitui na possibilidade de sua plena exploração, sem que haja modificação em sua substância. Acerca desse elemento em especial, Maria Helena Diniz (2015, p. 135) acentua que *“o titular do jus utendi pode empregá-lo em seu próprio proveito ou no de terceiro, bem como deixar de utilizá-lo, guardando-o ou mantendo-o inerte”*.

Já o direito de gozo exterioriza-se pela percepção dos frutos e na utilização dos produtos da laje, incluindo-se o direito de explorá-la economicamente, conforme dispõe o artigo 1232 do Código Civil<sup>42</sup>.

Já o direito de disposição, à luz das lições de Diniz (2015, p. 135), equivale ao direito de dispor da laje ou de aliená-la a título oneroso ou gratuito, abrangendo-se o poder de consumi-la e de gravá-la com ônus, como penhor, hipoteca e servidão.

Finalmente, o direito de reivindicação, inerente ao poder de sequela da propriedade, corresponde ao poder de perseguição da coisa pelo lajeário, incluindo-se a tutela petitória para obtenção do bem em detrimento de quem a injustamente o detenha.

Nessa linha, embora a Lei Federal nº 13.465/2017 não faça menção ao direito de reivindicação da laje, entende-se que este também está inserido no rol de direitos do lajeário, uma vez que a sequela é um dos elementos fundamentais do direito de propriedade, conforme anotado por Patricia Camargo de Ferraz (2018, p.79).

Sobre a garantia do poder reivindicatório ao titular do Direito de Laje, Farias e Rosenvald (2018, p. 671) tecem relevantes considerações:

Seguindo-se o posicionamento de que o direito de laje pertence à classe dos direitos reais sobre coisa própria, não há outra conclusão plausível do que legar ao lajeário o direito de se valer da tutela petitória. A cognição restrita da tutela possessória e as regras a ela aplicáveis, se se apresentassem como o único caminho a ser dado ao lajeário estabeleceriam uma indevida limitação do acesso à Justiça e uma má aplicação da teoria da proteção aos direitos reais.

Prosseguindo-se na análise da gama de direitos do lajeário, Farias e Rosenvald (2018, p. 669) apontam pela existência do direito de acesso independente à sua laje,

---

<sup>42</sup> Art. 1.232. Os frutos e mais produtos da coisa pertencem, ainda quando separados, ao seu proprietário, salvo se, por preceito jurídico especial, couberem a outrem.



à luz da redação original do 1510-A do Código Civil, que dispunha sobre a necessidade de isolamento funcional e acesso independente para constituição do direito de laje.

Para os autores, havendo possibilidade de que se regularize a edificação sem acesso independente, mas sendo este possível, *“é necessário reconhecer que toca ao lajeário o direito de edificar um acesso independente para sua unidade, podendo utilizar-se de parte do terreno do lajeado”* (2018, p. 669).

Vale destacar que a exigência do acesso independente para instituição da laje foi retirada da redação final do artigo, principalmente por se representar um entrave à eficácia social do instituto.

Nesse sentido, Inácio Dias *et al* (2018, p. 88) pontua que, caso a exigência do acesso independente fosse mantida, haveria situações em que a impossibilidade de este se dar, seja por razões físicas ou econômicas, acabaria por inviabilizar a constituição e regularização do Direito de Laje. Desse modo, *“a restrição legal caminharía em sentido negativo diante da busca de maior dignidade para os que se acorreram do expediente da laje para sanar suas necessidades urbanísticas”*.

Ao lajeário também é assegurada a necessária autonomia tributária, de modo que este somente responderá pelos tributos e encargos que recaiam sobre sua laje, conforme dispõe o §2º do artigo 1510-A do Código Civil. A esse respeito, importante constatação é feita por Farias e Rosenvald (2018, p. 669), quanto à necessária reanálise da área total tributada que vinha sendo paga pelo lajeado ou lajeário, a exemplo da usucapião de laje de fato e com autonomia funcional há anos.

Outrossim, é direito do lajeário a constituição de nova laje, desde que observados os requisitos contidos no artigo 1510-C do Código Civil, a saber (i) a autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, e desde que (ii) respeito às posturas edilícias e urbanísticas vigentes. Confira-se inteiro teor do dispositivo:

Art. 1.510-A. [...]

§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

É importante observar que referido direito poderá sofrer limitações de natureza contratual, sob o lume da autonomia da vontade dos contratantes. Ilustrativamente, poderá ocorrer de a laje já ter sido alienada com outra unidade já edificada em sobrelevação e já habitada por terceiro, o que se constitui em um obstáculo físico à criação de uma distinta unidade autônoma.

Nessa esteira, observado o grau de liberdade típico das relações privadas, é certo que as partes poderão convencionar eventuais alterações, limitações, ampliações e supressões em negociações envolvendo o Direito de Laje, sendo possível, inclusive, a distribuição dinâmica do direito de instituição de unidades autônomas até o esgotamento do potencial construtivo do imóvel.

Entende-se que a ajuste de vontades no sentido de se impor determinadas limitações ao Direito de Laje não tem o condão de, por si, desnaturar ou inviabilizar o exercício da propriedade lajearia, mas tão somente de modificá-la.

Ademais, também é facultado ao lajeário o exercício do direito de preferência em caso de alienação da construção base ou das lajes por parte dos demais titulares, consoante disposição contida no artigo 1510-D do diploma civilista.

Mencionado dispositivo legal estabelece que a preferência exercida pelo lajeário é de segundo grau, de modo que a prioridade na aquisição será do lajeado, assegurando-se, no concurso de preferência entre os lajeários, a prioridade daquele detentor da laje mais próxima no sentido ascendente:

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.

[...]

§ 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.

Finalmente, ainda no rol de direitos do lajeário, Farias e Rosenvald (2018, p. 655) apontam a existência de um direito de aquisição do terreno que sedia a construção base em caso de não reconstrução desta, em caso de ruína, no prazo de

5 anos, conforme fixado pelo artigo 1510-E, II, do Código Civil. Na visão dos aludidos doutrinadores nasceria, para o lajeário, o direito de erguimento e aquisição da edificação sobre o terreno, nos limites físicos contratualmente.

Referido direito, contudo, é alvo de severa controvérsia doutrinária, conforme já tratado no corpo do presente trabalho, especificamente no tópico relativo aos meios e formas extintivas do Direito de Laje.

De outra banda, no que diz respeito aos deveres dos lajeários, pode-se concluir que, enquanto proprietários de fato, devem observar ao regramento dos artigos 1228 e seguintes do Código Civil, principalmente no que diz respeito à consonância do exercício do Direito de Laje com as finalidades econômicas e sociais da propriedade, inclusive no que diz respeito à proteção da flora, da fauna, das belezas naturais, do equilíbrio ecológico e do patrimônio histórico e artístico.

Ademais, é dever do lajeário a assunção dos encargos e tributos relativos à sua unidade, conforme dispõe o artigo 1510-A § 2º do Código Civil. Na mesma linha, é dever do lajeado o custeio das despesas de reparo e manutenção das partes que servem a toda edificação, conforme reza o artigo 1510-C do Código Civil e consoante já detalhado no corpo do presente trabalho quando da exposição dos deveres inerentes ao lajeado.

Nesse intento, também compete ao lajeário o ressarcimento dos valores despendidos para reparos urgentes levados a cabo por titulares de outras unidades do edifício, à luz da norma contida no artigo 1510-C § 2º e na forma do artigo 249, ambos do Código Civil, tema que também já foi objeto de maior detalhamento ao longo do presente trabalho.

No que diz respeito ao dever de respeito à preferência dos demais lajeários e do lajeado, na linha do artigo 1510-D do Código Civil, o lajeário, ao receber proposta de aquisição de sua unidade, deverá dar ciência aos demais interessados para que exerçam sua preferência no prazo legal de trinta dias.

Note-se que a regra geral em nosso sistema jurídico é que o direito de preferência seja estabelecido em contrato pelas partes, de modo que este somente decorre da lei em situações pontuais, a exemplo da alienação de coisa comum (artigo 404 do Código Civil), cessão onerosa de cota hereditária (artigo 1794 do Código Civil) e na locação (artigo 27 da Lei Federal nº 8.245/1991).

Contudo, na positivação do Direito de Laje essa lógica foi invertida, de modo que, no silêncio do contrato, vige o direito de preferência dos sujeitos da relação lajeária, nos termos do artigo 1510-D do Código Civil. Ademais disso, no que diz respeito ao prazo para exercício do direito de preferência, Farias e Rosenvald (2018, p. 674) reconhecem que:

pode o contrato entre as partes determinar outro prazo, maior ou menor, desde que não se torne absurdo ou seja suprimido”, concluindo que “não pode o prazo tornar-se tão longo que impeça o alienante de concretizar seu negócio, gerando óbice à circulação de riquezas e contrariando a função social da propriedade.

É dever exclusivo dos titulares das lajes a não interferência no terreno sobre o qual está situada construção base, porquanto é propriedade exclusiva de seu titular, conforme observa Patricia Camargo de Ferraz (2018, p. 79).

Contudo, esse dever comporta limitação ao direito de passagem necessário para o acesso à via pública e eventualmente para ocupação temporária de espaço destinado à realização de reparos nas unidades coletivas.

Por fim, cabe ao lajeário, antes de promover à edificação de laje sucessiva, proceder à devida notificação dos titulares da construção-base e das demais lajes.

Consoante dispõe o artigo 1510-A §6º do Código Civil, a instituição de laje sucessiva somente será viabilizada mediante expressa autorização do titular da construção-base dos demais titulares de lajes no mesmo edifício, levando-se à conclusão de que, nesse caso, o silêncio valerá como recusa.

Contudo, inexistente óbice legal para o suprimento de referida outorga pela via judicial, considerando que o silêncio dos interessados e a aparente falta de causa plausível para a recusa podem se caracterizar em abuso de direito, que certamente poderá ser rechaçado pelo Poder Judiciário.

No que tange à intervenção do Poder Judiciário para suprimento da outorga dos demais lajeários, Patricia Camargo de Ferraz (2018, p. 81) chama atenção para a necessária cautela que deve pautar essa atuação.

Nesse intento, a autora defende que:

Cogitar de impor aos vizinhos, ou a qualquer deles, o acréscimo de novas pessoas no mesmo prédio pode contribuir para amargar as relações do pequeno grupo e comprometer sua estabilidade. Lembre-se que a instituição de nova unidade sempre resultará na limitação das liberdades dos demais, daí porque a lei foi expressa ao exigir suas anuências, como concreta renúncia aos seus status quo em favor do ingresso do novo personagem no edifício. De outro lado, foi grandiloquente no silêncio ao cabimento do suprimento judicial, de modo que a ele não encontramos espaço na aplicação do DPL.

Assim, a despeito da possibilidade de formulação de pleito judicial para garantir ao lajeário o direito de instituição de laje sucessiva, é preciso que a intervenção jurisdicional seja cautelosa e limitada às hipóteses de abuso de direito, isso com vistas a se evitar invasões indevidas na órbita individual dos demais proprietários, e em homenagem ao princípio da autonomia da vontade, da boa-fé e da função social do contrato.

### **3. IMPACTOS DA POSITIVAÇÃO DO DIREITO DE LAJE NO CAMPO PROCESSUAL E REGISTRAL**

Além do Código Civil, a Lei Federal nº 6.015 de 1973 (“Lei dos Registros Públicos”) e a Lei Federal 13.105 de 2015 (“Código de Processo Civil”) também foram impactadas pela novidade legislativa, tendo sido introduzidas normas em seu bojo principalmente no fito de viabilizar o reconhecimento e a aplicação do Direito de Laje por autoridades judiciais e extrajudiciais.

#### **3.1. As repercussões do Direito de Laje no campo registral**

No âmbito registral, importa reiterar que o artigo 1510-A §3º impõe ao pretense titular do Direito de Laje o ônus de constituição de matrícula imobiliária autônoma para a laje, perante o Registro de Imóveis competente, garantindo, assim, a autonomia do bem.

Referida medida é imprescindível para constituição do direito real, porquanto, antes do registro, “*existe entre as partes simples relação obrigacional de direito de laje*”, conforme apontamento de Loureiro (2019, p. 1572).

Sob o aspecto teleológico, é importante destacar que o registro público imobiliário se constitui em matéria de alta importância para a consecução dos objetivos traçados pela Lei Federal nº 13.465/2017, especialmente se considerada a evolução do sistema jurídico no concerne ao aperfeiçoamento e desenvolvimento do sistema registral, hodiernamente pensando como instrumento de concessão de publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos atos jurídicos (RODRIGUES, 2013, p. 9).

No tocante à importância da publicidade registral no Brasil contemporâneo, o doutrinador Marcelo Rodrigues (2013, p. 9) assinala que:

Na atualidade, essa necessidade se vê ainda mais presente com o fenômeno da globalização, da informatização, digitalização e da massificação dos contratos e negócios jurídicos.

Diferentemente no que se dá no âmbito do processo judicial, em que a sentença do juiz produz efeitos tão somente entre as partes, não beneficiando, nem prejudicando, terceiros (artigo 472, CPC43), para determinados atos a lei não se contenta com a simples declaração de vontade, ainda que eventualmente a forma solene e especial seja de sua substância.

Exige-se mais.

Esse “plus” é conferido pelo sistema de publicidade registral, irradiando publicidade ativa ao ato jurídico, de forma a que seja oponível perante terceiros (efeito erga omnes); dotando-o de autenticidade, que deriva do poder certificante – fé pública e presunção de verdade- inerente às atividades notarial e registral; promovendo e resguardando a segurança jurídica, valor axiológico perseguido pelo Direito Formal; e, por fim, mas não menos importante, atribuindo-lhe eficácia, vale dizer, a aptidão de produzir efeitos no mundo jurídico, pois o registro, em regra, tem caráter constitutivo e não apenas declaratório. Nesse sentido, por exemplo, prevê o artigo 980 do Código Civil de 2002<sup>44</sup>.

Em cotejo do artigo 1510-A e seguintes do Código Civil com a Lei de Registros Públicos, e a partir da sistematização proposta por Paulo Afonso Cavichioli Carmona e Fernanda Loures de Oliveira (2017, p. 122-147), pode-se concluir que a formalização registral do Direito de Laje compreende dois atos indispensáveis, a saber, (i) abertura da matrícula própria da laje e consequente (ii) averbação da cessão do Direito de Laje na matrícula do imóvel de origem.

De início, é importante observar que o acesso ao registro imobiliário está subordinado à regularidade registral da construção-base, à luz dos princípios da continuidade e disponibilidade registral (LOUREIRO, 2019, p. 1573).

Nessa esteira, a abertura da matrícula da laje deverá ser realizada na forma do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal nº 6.015/1973 (“Lei de Registros Públicos”), mediante a apresentação de requerimento assinado pelos titulares com firmas reconhecidas e “habite-se” ou documento equivalente, conforme dispõe o art. 246, § 1º do mesmo diploma legal.

---

<sup>43</sup> O aludido artigo 472 da Lei Federal nº 5.869/1973 equivale ao artigo 506 do Código de Processo Civil vigente (Lei Federal nº 13.105/2015), segundo o qual “a sentença faz coisa julgada às partes entre as quais é dada, não prejudicando terceiros.”

<sup>44</sup> Art. 980, Código Civil. A sentença que decretar ou homologar a separação judicial do empresário e o ato de reconciliação não podem ser opostos a terceiros, antes de arquivados e averbados no Registro Público de Empresas Mercantis.

O requerimento também deverá vir acompanhado de Certidão Negativa de Débito (CND) previdenciário da obra de construção civil ou de declaração de dispensa, nos termos do artigo 47 da Lei 8.212 de 1991. Ademais, a depender das normas da Corregedoria local, o requerimento também deverá ser instruído com certificado de responsabilidade técnica (ART ou RRT), conforme salienta Carmona e Oliveira (2017, p. 122).

Ato contínuo, será necessário averbar a cessão do direito de laje na matrícula do imóvel de origem.

Nesse sentido, Cavichioli e Oliveira (2017, p. 145) indicam que o requerimento deverá ser instruído com a medição e representação gráfica do terreno e da edificação, bem como com as informações sobre as formas de acesso às unidades, devendo ser apresentados plantas e memorial aprovados no órgão administrativo competente, cabendo ao titular o ônus de provar que a estrutura das construções garante a segurança da edificação. Ademais, e em sendo o caso, o requerimento também deverá vir acompanhado do contrato em que se constitua direito de passagem com a transferência da laje, sob a forma servidão sobre a construção-base, nos termos do artigo 1.378 do Código Civil.

Por fim, os autores também apontam que, na averbação da cessão da laje na matrícula do imóvel de origem, deverá constar expressamente o número da nova matrícula da unidade (2017, p. 145).

Cabe sublinhar que o objeto direto da matrícula será a própria laje enquanto imóvel e não enquanto direito, considerando que o objeto da matrícula é justamente a existência física do bem, conforme pontuado por Ferraz (2018, p. 99).

Outrossim, além da existência física do bem, o artigo 176 da Lei de Registros Públicos<sup>45</sup> disciplina que abertura da matrícula deverá atender a determinados

---

<sup>45</sup> O artigo 176 da Lei Federal nº 6.015/1973 dispõe que o registro geral imobiliário obedecerá aos seguintes requisitos: I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência da Lei; II - são requisitos da matrícula: 1) o número de ordem, que seguirá ao infinito; 2) a data; 3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação: a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área; b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver. 4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como: a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação; b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda; 5) o número do registro



requisitos de ordem burocrática como a indicação preambular do número da matrícula e descrição fidedigna da laje, como perímetro, área, localização, confrontações e demais características.

No que tange à necessidade de averbações recíprocas entre as matrículas da laje e do imóvel de origem, Ferraz (2018, p. 98) assinala que a medida se presta a informar a qualquer interessado com quantos titulares terá que interagir no âmago da titularidade da laje sobre a qual há interesse.

Por fim, é válido destacar que, à luz do princípio da continuidade<sup>46</sup>, a matrícula da laje só poderá ser cancelada por decisão transitada em julgado.

A matrícula da laje poderá, contudo, ser encerrada, de ofício ou pelas causas elencadas pela Lei de Registros Públicos. Nesse desiderato, consoante norma contida no artigo no 234 do diploma registral<sup>47</sup>, é defensável que a matrícula da laje poderá ser alvo de encerramento caso o lajeário logre adquirir a construção base, ou mesmo o proprietário opte pela reaquisição da unidade, hipóteses em que o respectivo titular poderá optar pela extinção da laje, com o conseqüente encerramento da matrícula.

É importante observar que a adequação registral da Laje assegura ao Poder Público e à sociedade em geral maior transparência e segurança. Por força da Lei Federal nº 11.977, de 07 de julho de 2009, foi instituído o registro eletrônico de todos os atos que tenham ingresso no registro público, nos termos do artigo 37 e 38, impondo-se aos cartórios a utilização do “sistema de chaves públicas brasileiras”, bem como o fornecimento, ao Poder Executivo Federal, pela via eletrônica e sem ônus, os acessos às informações constantes de seus bancos de dados (ALMEIDA, 2011, p. 33).

---

anterior; 6) tratando-se de imóvel em regime de multipropriedade, a indicação da existência de matrículas, nos termos do § 10 deste artigo.

<sup>46</sup> A égide do princípio da continuidade impede o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal, excepcionadas as aquisições originárias (RODRIGUES, 2015, p. 126).

<sup>47</sup> Art. 234, Lei Federal nº 6.015/1973. Quando dois ou mais imóveis contíguos pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas. (Renumerado do art. 231 com nova redação pela Lei nº 6.216, de 1975).

### 3.2. As repercussões do Direito de Laje no campo processual civil

Já no campo processual, nota-se que a positivação do Direito de Laje como manifestação de propriedade implica no reconhecimento da titulação material do lajeário para o gozo das tutelas petitórias, caracterizadas “*pela determinação da constrição do bem na qualidade de domínio, de restabelecer-se vínculo imediato com o bem, em que a posse decorre como simples característica, simples inerência*” (AGHIARIAN, 2015, p. 63).

Com efeito, uma vez configurado o domínio da laje, o titular poderá fazer usar das ações reais e petitórias, inclusive aquelas mais usuais, a saber (i) ação reivindicatória, (ii) ação de imissão na posse, (iii) ação negatória e (iv) ação de nunciação de obra nova, as quais serão objeto de breve análise a seguir.

A ação reivindicatória ou a ação de imissão na posse, sujeitas ao procedimento comum ordinário, têm por objeto a eficácia do título assecuratório da propriedade, e ostentam plena compatibilidade procedimental com o Direito de Laje. Aliás, em conceituação à ação reivindicatória, Aguiarian prega que “*é a ação que tem o proprietário sem posse, contra o possuidor sem domínio, o que leva, na prática, a confundir-se com ação de imissão na posse, garantindo a tutela judicial, a execução do direito em posse que se defere ao autor, em tendo êxito*” (2015, p. 63).

No tocante aos pressupostos das ações mencionadas, entende-se que o conhecimento e a procedência da pretensão reivindicatória do lajeário dependerá da demonstração da (i) titularidade do domínio, (ii) da individualização da área da respectiva laje e ainda, (iii) da natureza injusta da posse exercida pelo réu.<sup>48</sup>

Já a ação negatória, também sujeita ao procedimento ordinário, poderá ser ajuizada pelo lajeário cuja pretensão é demonstrar que sobre a laje não pesa nenhuma

---

<sup>48</sup> Na dicção de Caio Mario (2018, p. 21), “*é justa a posse quando não lhe pesa a marca de qualquer dos defeitos típicos, isto é, que não é violenta, clandestina ou precária (Código Civil, art. 1.200), repetindo-se a noção negativa romana: nec vi, nec clam, nec precario. Injusta, ao revés, a posse viciosa, eivada de uma dessas três pechas.*” A posse violenta é aquela que se adquire por ato de força, seja natural ou física, moral ou resultante de ameaças que incutam sério receio na vítima. Clandestina, a seu turno, “*é a posse que se adquire por via de um processo de ocultamento (clam), em relação àquele contra quem é praticado o apossamento. Contrapõe-se-lhe a que é tomada e exercida pública e abertamente.*” Por fim, reputa-se precária a posse “*daquele que recebe a coisa com a obrigação de restituir, e arroga-se a qualidade de possuidor, abusando da confiança, ou deixando de devolvê-la ao proprietário, ou ao legítimo possuidor.*”

restrição de ônus real, como servidões, por exemplo, “*constituindo-se o direito em pleno, ilimitado*” (AGHIARIAN, 2015, p. 64).

Ademais, o lajeário também é legítimo ao ajuizamento de ação ordinária visando à nunciação de obra nova, também conhecida como ação de embargo de obra nova, antes tipificada no Capítulo IV do Código de Processo Civil de 1973<sup>49</sup>. Referido procedimento especial foi extinto pelo Código de Processo Civil de 2015, razão pela qual é a via ordinária o meio adequado para veicular pretensões dessa natureza.

Ainda no que diz respeito dos mecanismos processuais à disposição do lajeário, é notório que este seguirá ostentando titulação material para ajuizamento das ações possessórias previstas no Capítulo III do Título III do Código de Processo Civil, a saber, ação de manutenção e de reintegração de Posse (artigo 560) e interdito proibitório (artigo 567).

Quanto aos efeitos do Direito de Laje na disciplina executiva do Código de Processo Civil, convém anotar que a Lei Federal nº 13.465/2017 alterou o artigo 799 do diploma processual para atribuir mais um ônus ao Exequente no ato de propositura da ação de execução de título extrajudicial. Consoante incisos X e XI do artigos 799, em complemento ao disposto no artigo 799, ambos do CPC, é ônus do exequente providenciar, em seu requerimento de penhora, a intimação dos titulares da relação lajeária. Confira-se:

Art. 798, Código de Processo Civil. Ao propor a execução, incumbe ao exequente:

[...]

Art. 799, Código de Processo Civil. Incumbe ainda ao exequente:

[...]

X - requerer a intimação do titular da construção-base, bem como, se for o caso, do titular de lajes anteriores, quando a penhora recair sobre o direito real de laje;

---

<sup>49</sup> A Lei Federal nº 5.869/1973 (CPC/73), em seu Capítulo VI previa as seguintes hipóteses para ajuizamento da Ação de Nunciação de Obra Nova: Art. 934. Compete esta ação: I - ao proprietário ou possuidor, a fim de impedir que a edificação de obra nova em imóvel vizinho lhe prejudique o prédio, suas servidões ou fins a que é destinado; II - ao condômino, para impedir que o co-proprietário execute alguma obra com prejuízo ou alteração da coisa comum; III - ao Município, a fim de impedir que o particular construa em contravenção da lei, do regulamento ou de postura.

XI - requerer a intimação do titular das lajes, quando a penhora recair sobre a construção-base.

A inclusão dos incisos X e XI no rol do artigo 799 não se traduz em uma inovação legislativa, mas tão somente em uma medida de atualização do texto legal para abarcar as situações envolvendo o Direito de Laje, conforme bem observado por Ferraz (2018, p. 120). Note-se que os demais direitos reais já estavam contemplados no dispositivo, como a enfiteuse, o usufruto, o penhor e a hipoteca.

O objetivo da incumbência imposta ao Exequente, na dicção de Farias *et al* (2018, p. 187) é conferir segurança jurídica à relação lajeária, “*evitando dilações indevidas de tempo e intermináveis discussões sobre a preferência*”.

A esse respeito, é notório que a publicidade e a oponibilidade de erga omnes do ato e, conseqüentemente, sua eficácia, dependem do conhecimento dos demais sujeitos da relação lajeária, além do exequente ou executado, que deverão ser citados, intimados ou notificados no respectivo processo para exercerem eventual direito sobre o bem penhorado, inclusive o de preferência.

Sobre o tema, Ferraz (2018, p. 121) manifesta que:

Se se pretende, pois, atingir qualquer direito real – os de propriedade inclusive, é indispensável que seu titular de direito real, a qualquer que seja ele, não for cientificado da existência de processo, judicial ou extrajudicial, que possa afetar seu direito, ou especialmente de alguma fase decisiva de seu processamento – como a penhora, o aprazamento de hasta pública, etc., de modo algum poderá ser atingidos pelo efeitos de decisão ali proferidas e interditada estará a produção de efeitos jurídicos no âmbito extrajudicial que seriam emanados daqueles autos em relação a ele.

Em suma, se a propriedade da laje, ou qualquer outro direito real a ela relativo, for objeto direto ou reflexo da ação judicial ou de processo extrajudicial, o respectivo titular deverá necessariamente ser citado, intimado ou notificado de sua existência, afim de que os efeitos pretendidos possam também afetá-lo.

Convém observar que aludida exigência legal atende, em certa medida, ao princípio da relatividade dos contratos, e no plano processual, aos princípios do

contraditório e da vedação à decisão surpresa, prevista no artigo 10 do Código de Processo Civil<sup>50</sup>.

Ainda no campo processual, é importante considerar que o artigo 1510-D §1º do Código Civil assegura ao titular preterido em seu direito de preferência o manejo de competente ação judicial para aquisição forçada da parte alienada, desde que respeitado o prazo decadencial de cento e oitenta dias. Anote-se:

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.

Sob o aspecto procedimental, o exercício da aludida prerrogativa será por meio de uma ação de preferência, intentada dentro do mencionado prazo decadencial e mediante depósito do respectivo preço, com pedido certo e determinado de aquisição da laje sobre o qual recai o direito de preferência, independentemente da vontade dos contratantes.

Ao final da marcha processual, poderá ser proferida sentença declaratória de ineficácia do negócio jurídico celebrado entre o alienante e o terceiro adquirente, transferindo-se a titularidade da laje ao prejudicado.

Como bem considerado por Farias *et al* (2018, p. 183), por força da relação jurídica posta em litígio e dos potenciais efeitos do provimento de mérito, seja na ação de preferência ou na ação anulatória, exige-se a formação de litisconsórcio passivo e necessário entre o alienante e o terceiro adquirente, para que estes possam defender seus interesses em face da pretensão.

---

<sup>50</sup> Art. 10, Código de Processo Civil. O juiz não pode decidir, em grau algum de jurisdição, com base em fundamento a respeito do qual não se tenha dado às partes oportunidade de se manifestar, ainda que se trate de matéria sobre a qual deva decidir de ofício.

Além disso, por consequência da natureza da relação jurídica, o litisconsórcio passivo entre o alienante e o terceiro adquirente será unitário, porquanto eventual provimento declaratório produzirá o mesmo efeito para ambos, a saber, a ineficácia do negócio (FARIAS, 2018, p. 183).

É importante considerar que, nos termos do artigo 114<sup>51</sup> e 115 do Código de Processo Civil<sup>52</sup>, eventual sentença de mérito que venha a ser proferida à revelia de litisconsorte necessário será nula de pleno direito.

Nesse sentido, o lajeário prejudicado poderá ajuizar competente ação declaratória de nulidade da sentença viciada, também denominada *querela nullitatis*, uma vez que é este o instrumento hábil para debater a falta de citação de litisconsorte necessário em demanda cuja sentença já transitou em julgado.

A respeito, confira-se trecho de acórdão relatado pelo Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, do Superior Tribunal de Justiça (2017):

[...] 1. A controvérsia gira em torno das seguintes questões: (i) necessidade de a esposa do recorrido integrar o polo ativo da ação; (ii) ocorrência de cerceamento de defesa por não ter sido deferida a produção de prova testemunhal;

(iii) cabimento da ação declaratória de nulidade de sentença para desconstituir julgado em que não houve a intimação de litisconsorte passivo necessário; (iv) verificação da exigência de formação de litisconsórcio passivo necessário nas ações originárias; (v) apuração da existência de comportamento contraditório por parte do recorrido e (vi) o valor fixado a título de honorários advocatícios.

2. O objeto da ação declaratória de nulidade, também denominada *querela nullitatis*, é declarar a inexistência de uma sentença proferida em processo no qual não estejam presentes os pressupostos processuais de existência. Sob esse aspecto não se pode falar em lide que versa sobre direitos reais imobiliários para fins de formação do litisconsórcio ativo necessário a que alude o artigo 10 do CPC/1973, ainda que o processo em que proferida a sentença tida por inexistente tenha essa natureza. 3. Rever o entendimento da Corte de origem no sentido de ser desnecessária a produção de prova testemunhal dada a suficiência dos documentos juntados aos autos esbarra na censura da Súmula nº 7/STJ.

---

<sup>51</sup> Art. 114. O litisconsórcio será necessário por disposição de lei ou quando, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença depender da citação de todos que devam ser litisconsortes.

<sup>52</sup> Art. 115. A sentença de mérito, quando proferida sem a integração do contraditório, será: I - nula, se a decisão deveria ser uniforme em relação a todos que deveriam ter integrado o processo;

4. Se o provimento da demanda principal depende da prévia declaração de nulidade de registro público de compra e venda de imóvel, é imprescindível a citação do proprietário que consta na matrícula, pois terá sua esfera jurídica diretamente atingida pela sentença. Trata-se de hipótese de litisconsórcio passivo necessário. [...]

Ademais, sendo regular a marcha processual, e caso seja julgado procedente o pedido veiculado na ação prelatícia, será determinada a aquisição forçada da laje, por conta do depósito já realizado, declarando-se, por sub-rogação, a comunhão de vontades para a contratação, promovendo-se à transferência do bem para o patrimônio do autor.

Não obstante, é válido observar que, mesmo após o transcurso do prazo decadencial previsto no parágrafo primeiro do artigo 1510-D do Código Civil, o titular do direito de preferência poderá ajuizar competente ação de indenização visando à reparação de eventuais perdas e danos decorrentes da violação ao seu direito prelatício, sujeitando-se, nesse intento, ao prazo prescricional de três anos previsto no artigo 206 §3º do Código Civil<sup>53</sup>.

Nessa seara, registre-se que em julgamento finalizado em 15/05/2019 no âmbito dos Embargos de Divergência em Recurso Especial nº 1281594-SP, o Superior Tribunal de Justiça decidiu pela aplicação do prazo prescricional de dez anos para pretensões de reparação civil contratual<sup>54</sup>, à luz da regra geral prevista no artigo 205 do Código Civil<sup>55</sup>.

Partindo de referido entendimento emanado pelo Superior Tribunal de Justiça, e uma vez constatada a natureza contratual da responsabilidade perquirida pelo lajeário<sup>56</sup>, poderá este intentar a ação reparatória em dez anos, nos termos do artigo

---

<sup>53</sup> Art. 206, Código Civil. Prescreve: [...] § 3º Em três anos: V - a pretensão de reparação civil;

<sup>54</sup> Na ocasião do julgamento, o Ministro Benedito Gonçalves destacou que a doutrina há tempos reserva o termo “reparação civil” para responsabilidade por ato ilícito *strictu sensu*, bipartindo a responsabilidade civil extracontratual e contratual. A partir desse raciocínio, concluiu que “*enquanto não prescrita a pretensão central alusiva à execução específica da obrigação, sujeita ao prazo de dez anos, caso exista outro prazo específico, não pode estar fulminado pela prescrição o provimento acessório relativo às perdas e danos advindos do descumprimento de tal obrigação pactuada, sob pena de manifesta incongruência, reforçando assim a inaplicabilidade ao caso de responsabilidade contratual o artigo 206, §3º, V. (...)*”

<sup>55</sup> Art. 205, Código Civil. A prescrição ocorre em dez anos, quando a lei não lhe haja fixado prazo menor.

<sup>56</sup> Valendo-se das lições de Paulo Nader (2018, p. 609), registre-se que a responsabilidade civil se subdivide em contratual e extracontratual ou aquiliana. A responsabilidade será contratual “*quando a conduta antijurídica, omissiva ou comissiva, descumpra obrigação derivada de contrato*”, de maneira

205 da lei civil. Contudo, é recomendável que essa via somente seja utilizada em última instância, uma vez que a questão ainda não foi definitivamente pacificada pela jurisprudência.

---

que *“a regra violada pode localizar-se em convenção das partes ou no instituto jurídico.”* No que tange às consequências da prática do ilícito contratual, estas podem estar prefixadas em cláusula do contrato ou simplesmente no ordenamento jurídico. Já a responsabilidade extracontratual ou aquiliana ocorre quando a consumação e o reparo do dano independem de prévio vínculo contratual entre as partes. Nessa modalidade, *“a obrigação de reparar o dano causado não se guia por cláusula contratual, nem por regra prevista no instituto da locação, mas por preceito de ordem geral, estabelecido no Código Civil”*. É forçoso concluir que o Direito de Laje comporta as duas modalidades de responsabilidade.



#### 4. POTENCIALIDADES DO DIREITO REAL DE LAJE NA PERSPECTIVA JURÍDICO-SOCIAL BRASILEIRA

Com a promulgação da Direito de Laje pela Lei Federal nº 13.465/2017, embora tenha o legislador visado, primordialmente, a mitigação dos efeitos da irregularidade fundiária no Brasil, constata-se que inovação legislativa tem o condão de irradiar efeitos para diversos segmentos jurídico-econômico-sociais.

Com efeito, além de se afigurar em uma importante medida jurídica para regularização de assentamentos irregulares e para concessão da legítima titulação aos seus ocupantes, o Direito de Laje pode contribuir para a efetivação do direito à moradia, que se revela um dos mais intrincados problemas jurídicos contemporâneo<sup>57</sup>, servindo à concessão de maior segurança jurídica às relações envolvendo múltipla titulação fundiária sobre um mesmo terreno.

No que tange ao potencial da laje no campo fundiário e imobiliário, é notável que o Brasil sofre com grave déficit habitacional, quantitativo e qualitativo, deflagrado por múltiplos fatores históricos, a exemplo das desigualdades sociais evidenciadas após o fim da escravidão, a revolução industrial e o desenvolvimento do comércio exterior, que estimularam a migração direta ou indireta da população do campo para as grandes cidades, fenômeno conhecido como êxodo rural.

Nesse desiderato, pode-se afirmar que o déficit habitacional encontra raízes históricas na ausência de políticas públicas direcionadas para o tratamento dos fluxos migratórios, como o êxodo rural, quanto pela insuficiência institucional frente ao problema das desigualdades sociais, conforme apontado por Ferraz (2018, p. 30).

Estima-se que o Brasil conta com um déficit habitacional de mais de sete milhões de domicílios<sup>58</sup>, conforme levantamento realizado pela Fundação Getúlio Vargas e pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (2018), cujos principais componentes são o ônus excessivo com o aluguel e a coabitação familiar.

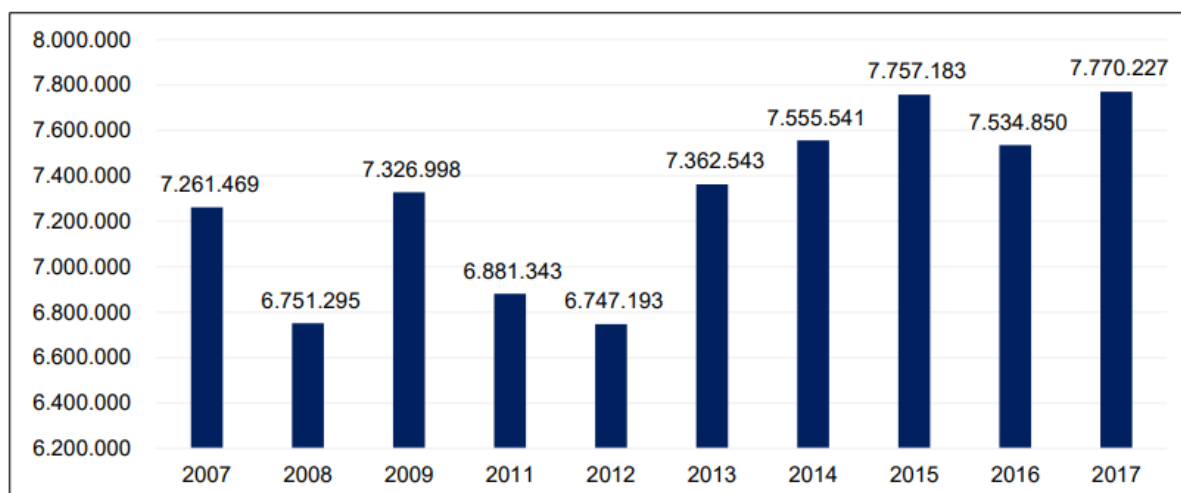
---

<sup>57</sup> A tardia posituação do Direito de Laje também se mostra uma nítida da crença social no papel transformador do direito; na sua capacidade de conformar e de modificar a realidade que o cerca, caracterizando o que André Rosilho chama de “*fetichismo legal*” (2018, p. 25).

<sup>58</sup> Confira-se em: *Déficit de moradias no país já chega a 7,7 milhões*. Valor, Rio de Janeiro e São Paulo, 03 mai. 2018. Disponível em: < <https://www.valor.com.br/brasil/5498629/deficit-de-moradias-no-pais-ja-chega-77-milhoes>> Acesso em 12/05/2019.

A mesma pesquisa retratou que o déficit habitacional brasileiro em 2017 assumiu recorde histórico no período analisado (2007-2017), conforme retratado no gráfico anexo, fator de realce à natureza progressiva do problema:

Tabela 1 – Evolução do Déficit Habitacional Total, em número de unidades, no período compreendido entre 2007 a 2017.



Fonte: Fundação Getúlio Vargas (FGV) e Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC), 2018.

Para além do déficit quantitativo, o Brasil também apresenta altos índices de pessoas residentes em aglomerados subnormais, popularmente conhecidos como “favelas”, assim consideradas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (“IBGE”) como o conjunto constituído por 51 (cinquenta e uma) ou mais unidades habitacionais, caracterizadas por (i) ausência de título de propriedade e, pelo menos, uma das seguintes características, isolada ou cumulativamente: (ii) irregularidade das vias de circulação e do tamanho e forma dos lotes; e (iii) carência de serviços públicos essenciais, como coleta de lixo, rede de esgoto, rede de água, energia elétrica e iluminação pública.

Nesse sentido, a precariedade da habitação representava 12,4% do déficit habitacional total no Brasil em 2017, conforme o mesmo levantamento realizado pela Fundação Getúlio Vargas e pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (2018):

Tabela 2 – Déficit habitacional e seus componentes (2017).

Componentes	Número de unidades	Participação relativa
<b>Habitação precária</b>	<b>967.270</b>	<b>12,4%</b>
Improvisados	161.710	2,1%
Rústicos	805.560	10,4%
<b>Coabitação familiar</b>	<b>3.209.299</b>	<b>41,3%</b>
Cômodos	117.350	1,5%
Famílias conviventes	3.091.949	39,8%
<b>Ônus excessivo com aluguel</b>	<b>3.289.948</b>	<b>42,3%</b>
<b>Adensamento excessivo</b>	<b>303.711</b>	<b>3,9%</b>
<b>Déficit Total</b>	<b>7.770.227</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Fundação Getúlio Vargas (FGV) e Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC), 2018.

Segundo os últimos dados disponibilizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), relativos ao censo do ano de 2010, mais de onze milhões de pessoas vivem em aglomerados subnormais, com maior densidade nas regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Belém, Salvador e Recife, conforme retratado na planilha abaixo:

Tabela 3 – População residente total e em domicílios particulares ocupados em aglomerados subnormais e domicílios particulares (2010).

20 Regiões Metropolitanas ou Regiões Integradas de Desenvolvimento com as maiores quantidades de domicílios particulares ocupados em aglomerados subnormais	População residente		Proporção de pessoas residentes em aglomerados subnormais em relação à população total (%)
	Total	Em domicílios particulares ocupados em aglomerados subnormais	
RM São Paulo	19 611 882	2 162 368	11,0
RM Rio de Janeiro	11 793 174	1 702 073	14,4
RM Belém	2 097 287	1 131 268	53,9
RM Salvador	3 564 343	931 662	26,1
RM Recife	3 678 087	852 700	23,2
RM Belo Horizonte	5 392 938	489 281	9,1
RM Fortaleza	3 608 442	430 207	11,9
RM Grande São Luís	1 329 154	325 139	24,5
RM Manaus	2 102 778	315 415	15,0
RM Baixada Santista	1 657 470	257 191	17,9
RM Porto Alegre	3 934 434	242 784	6,2
RM Curitiba	3 159 352	181 247	5,7
RM Grande Vitória	1 679 716	178 209	10,6
RM Campinas	2 784 877	160 670	5,8
RIDE da Grande Teresina	1 149 734	154 388	13,4
RIDE do Distrito Federal e Entorno	3 702 312	137 072	3,7
RM Maceió	1 153 728	121 920	10,6
RM João Pessoa	1 193 892	101 888	8,5
RM Aracaju	834 738	82 208	9,8
RM Natal	1 347 631	80 774	6,0

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010.

Acerca da relação entre o problema habitacional e a necessidade de intervenção estatal, Patrícia André de Camargo Ferraz (2018, p. 31) divide em três grupos de pessoas necessitadas de auxílio institucional para solucionar o problema da moradia adequada, os quais se passa a esmiuçar.

Integra o primeiro grupo aquelas pessoas em situação de extrema vulnerabilidade social e que não possuem condições de suportar um direito imobiliário e carecem de integral suporte estatal para consecução de condições mínimas de moradia. Para esse primeiro grupo *existem programas sociais que proporcionam diversas possibilidades, que compreendem desde a regularização fundiária dos imóveis que ocupam*”, a exemplo do arrendamento habitacional a baixo custo mensal e até a venda subsidiada de moradia (FERRAZ, 2018, p. 31).

Já o segundo grupo é composto por pessoas cuja a condição socioeconômica é pouco melhor em cotejo ao primeiro grupo. São ocupantes de imóveis cujos direitos não estão formalizados perante o Poder Público, sendo produto de parcelamento do solo e empreendimentos ilegais. Para esse grupo, o estado deve fornecer mecanismos de regularização fundiária, dentro das possibilidades previstas no ordenamento jurídico.

O terceiro grupo, a seu turno, é formado por pessoas cujas condições socioeconômicas podem ser menos precárias em relação aos dois primeiros grupos, sendo, contudo, carentes de algum auxílio estatal para consecução do direito à moradia adequada. Sobre esse perfil, a autora acrescenta que *“se caracteriza pelo fato de que seus integrantes precisam e querem adquirir um imóvel residencial, mas necessitam de financiamento para pagamento de parte do valor respectivo”* (2018, p. 32).

Vale observar que o problema habitacional no Brasil ensejou a implementação de algumas políticas estatais nos últimos anos, a exemplo da criação do Sistema Financeiro de Habitação, do Sistema Financeiro Imobiliário, e de diversos programas sociais como o *“Minha Casa, Minha Vida”*, criado pelo Governo Federal no ano de 2009.

Especificamente no que diz respeito aos conglomerados subnormais, Denis Lerrer Rosenfield (2008, p. 82) assegura que *“as favelas constituem um terreno particularmente favorável para uma política de regularização fundiária, que*

*possibilitaria a substituição da precariedade da posse pela propriedade privada”, complementando que “a outorga de um título de propriedade faz com que o cidadão venha a ser senhor dos seus bens, podendo, segundo a sua livre escolha, dispor deles.”*

Frente esse quadro, é possível afirmar que a positivação do Direito de Laje serve a contribuir para a amenização dos problemas de moradia que afligem a realidade brasileira, especialmente no que diz respeito ao segundo grupo, composto por aquelas pessoas que ostentam uma determinada situação fático-possessória de titularidade de Laje e, contudo, até a promulgação da Lei Federal 13.465/2017, não gozavam da devida proteção legal.

Nesse sentido, a Constituição Federal de 1988 estabelece em seu art. 6º que *"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 [...]"*.

Vale destacar que nos termos do Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, de 1966, é direito de toda pessoa um nível de vida adequado para si e familiares, incluindo-se nesse bojo a alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como a melhoria contínua de suas condições de vida.

Ainda no plano internacional, a Observação nº 4 editada pelo Comitê dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais das Nações Unidas (1966, p.2) estabelece que o Direito à Moradia compreende sete aspectos fundamentais, a saber (i) a proteção jurídica da posse; (ii) a disponibilidade de serviços, materiais, facilidades e infraestrutura; (iii) custeio suportável por parte do titular; (iv) habitualidade, devendo o espaço estar apto à segurança física do habitante; (v) acessibilidade aos habitantes; (vi) localização adequada, de modo a permitir o pleno convívio social do habitante; (vii) adequação cultural da planta, de modo a garantir a expressão da identidade cultural e a diversidade do espaço urbano.

Sobre o período que antecedeu o advento do Direito de Laje, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2018, p. 654) destacam que, até a edição da Lei Federal nº 13.465/2017, diversas relações de propriedade se encontravam sem solução jurídica, levando os interessados a recorrer a outras fontes e meios jurídicos visando ao preenchimento da lacuna normativa, como a doutrina e a analogia.

Na mesma linha, acerca dos impactos positivos da posição do Direito de Laje, os autores (2018, p. 655) defendem que:

O novel instituto, encartado na Lei 13.465/2017, dá às dezenas de milhares de pessoas que se encontravam à margem da lei, possibilidade de mediante formalização de escritura pública ou particular, registrar seu direito, de forma autônoma e passar a exercer, plenamente, os efeitos decorrentes de tal situação.

Sobre o reflexo social positivo do Direito de Laje, o Professor Francisco Eduardo Loureiro, desembargador do Tribunal de Justiça de São Paulo, discorre que (2019, p. 1569):

O direito de laje atende à realidade social de comunidades e núcleos urbanos desorganizados. O crescimento desordenado das cidades levou as camadas de baixa renda da população a formar aglomerações urbanas caóticas. A escassez de terrenos nas grandes cidades fez com que pessoas à busca de moradia passassem a adquirir direitos de construir e de morar sobre lajes de imóveis alheios. Essa atividade comercial se tornou frequente, embora limitada ao campo obrigacional, diante da impossibilidade de acesso ao registro imobiliário.

A potencialidade do Direito de Laje também é demonstrada pela eficácia da norma que o positiva, fato que pode ser ilustrado pela crescente busca dos interessados pela constituição e formalização de suas lajes. A esse respeito, Patrícia Camargo Ferraz (2018, p. 40), registradora de imóveis do município de Diadema, em São Paulo, aponta que, após a edição da Lei nº 13.465/2017 “*usuários vêm buscando no Direito de Laje uma saída para obter segurança jurídica em suas moradias*”.

No que diz respeito à possibilidade de instituição de lajes sucessivas, prevista no artigo 1510-A §6º do Código Civil, Farias e Rosenvald (2018, p. 684) destacam que resta viabilizada “*a legitimação da situação imobiliária existente em inúmeras localidades em nosso país, com a edificação de puxadinhos, uns sobre os outros, como mecanismo de viabilizar a moradia e a vida digna de inúmeros brasileiros*”.

Especificamente no que diz respeito à possibilidade de usucapião de lajes edificadas sobre bens públicos<sup>59</sup>, Farias e Rosenvald (2018, p. 682) ponderam que:

A possibilidade da usucapião lajeária de bens públicos pode se prestar a um relevante papel na regularização fundiária de moradias irregulares em áreas urbanas e rurais, como nas favelas, por exemplo. No ponto, espancando quaisquer dúvidas por ventura ainda existentes, a redação do §1º do artigo 1510-A da Codificação, com a redação emprestada pela nova lei, coloca pá de cal sobre a discussão, admitindo, expressamente, a constituição de direito real de laje sobre bens públicos [...].”

Em análise dos impactos civis da constituição do Direito de Laje, Farias e Rosenvald (2018, p. 659) discorrem sobre a possibilidade de transmissão hereditária, quando do falecimento do titular da respectiva laje, justamente em razão da natureza jurídico-patrimonial do bem. O autor assinala que a laje *“constituirá direito real autônomo e independente e, por isso, com o óbito dos titulares dela, o direito real será transmitido para os seus sucessores.”*

Não obstante, também se reconhece a possibilidade de sucessão testamentária da laje, desde que observados os termos e requisitos esculpido nos artigos 1.857 e seguintes do Código Civil, inclusive quanto à capacidade para testar e o respeito ao limite da legítima devida aos herdeiros necessários tipificados no artigo 1845 do Código Civil<sup>60</sup>.

No tocante aos efeitos do instituto para o Direito de Família, Farias e Rosenvald (2018, p. 659) assinalam que a laje é plenamente partilhável quando da dissolução do casamento ou da união estável dos seus titulares, observadas a regra relativa ao regime de bens da relação casamentaria ou convivencial.

Nesse sentido, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça já reconheceu que os direitos reais podem ser objeto de partilha<sup>61</sup>. Naquele caso concreto, a corte

---

<sup>59</sup> Conforme já se demonstrou no presente trabalho, é importante lembrar que a tese defendida por Farias e Rosenvald acerca da possibilidade de usucapião de lajes erguidas sobre bens públicos não é unânime, sofrendo severas críticas por parte da doutrina.

<sup>60</sup> Confira-se inteiro teor do dispositivo: Art. 1.845, Código Civil. São herdeiros necessários os descendentes, os ascendentes e o cônjuge.

<sup>61</sup> A Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, em julgamento realizado em 13/06/2017, reconheceu, por unanimidade, que *“na dissolução de união estável, é possível a partilha dos direitos de concessão de uso para moradia de imóvel público.”* (REsp 1494302/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 13/06/2017, DJe 15/08/2017)

superior reconheceu a natureza partilhável do direito real de uso, contudo, os fundamentos da decisão são plenamente aplicáveis ao Direito de Laje.

Para além da questão habitacional, é verificável que a instituição do Direito de Laje também se constitui em uma medida de aproveitamento de espaços públicos e privados, notadamente nas grandes cidades que hodiernamente sofrem com o inchaço populacional.

Nesse desiderato, é constatável que o Direito de Laje permitirá ao Poder Público maior controle da utilização do espaço urbano, inclusive no que diz respeito à tributação, à adequação imobiliária com a postura edilícia local e à justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização.

Nesse âmbito, por meio da instituição do Direito de Laje, será possível, por exemplo, a celebração de parcerias com o Poder Público para a construção de garagens, passagens subterrâneas e estacionamentos no subsolo, notadamente em áreas de grande adensamento e acometidas por excessivo tráfego de veículos. Além disso, a desnecessidade de aquisição de terrenos deverá incentivar os empreendedores do ramo da construção civil e de outros setores da economia, contribuindo para o dinamismo econômico do país.

No tocante ao potencial do Direito de Laje como instrumento de aproveitamento dos espaços públicos e privados, e a partir das considerações tecidas por José Guilherme Braga Teixeira acerca dos benefícios do direito de superfície (1993, p. 91), é notória a possibilidade de construção de fábricas, armazéns, hospitais, museus, policlínicas, sanatórios e conjuntos poliesportivos, por exemplo.

Ainda dentre os campos férteis de aplicação do Direito de Laje, destaca-se o ramo hoteleiro, que certamente poderá expandir seus limites físicos para construção e modernização de sua infraestrutura, resultando na ampliação do turismo no país.

Nessa linha, a posituação do Direito de Laje e a conseqüente “*desnecessidade de aquisição dos terrenos, em geral altamente custosos, deverá incentivar os empreendedores do ramo da construção civil e das atividades acima mencionadas*” (TEIXEIRA, 1996, p.91), contribuindo para o aquecimento da economia do país e para a geração de empregos.



Com efeito, o reconhecimento estatal do Direito de Laje ostenta importante fator econômico, conforme defende Patricia Ferraz (2018, p. 59) que observa que, mesmo que o potencial construtivo da Laje já tenha se esgotado em razão de limitações impostas pela legislação urbanística, o Direito de Laje poderá ser explorado para outros fins, como recreação, horta e jardins. A autora ainda acrescenta que:

[...] quanto mais extensa for a autonomia e as possibilidades de uso do Direito de Laje, tanto mais extensa será sua relevância para a realização da função social da propriedade, sua contribuição para a sociabilidade e para a concretização do direito à moradia adequada.

Também não se pode deixar de apreciar a possibilidade de oferecimento da laje em garantia de obrigações, ou mesmo para fruição de suas utilidades, de modo a contribuir para o desenvolvimento econômico e para a dignidade das famílias titulares do bem.

Com efeito, o Direito de Laje apresenta grande potencial socioeconômico, não só pelo estímulo à construção civil, mas também pelos efeitos da concessão do título de propriedade, como a possibilidade de o titular oferecer sua laje em garantia, de modo a viabilizar, por exemplo, a contratação de financiamentos bancários.

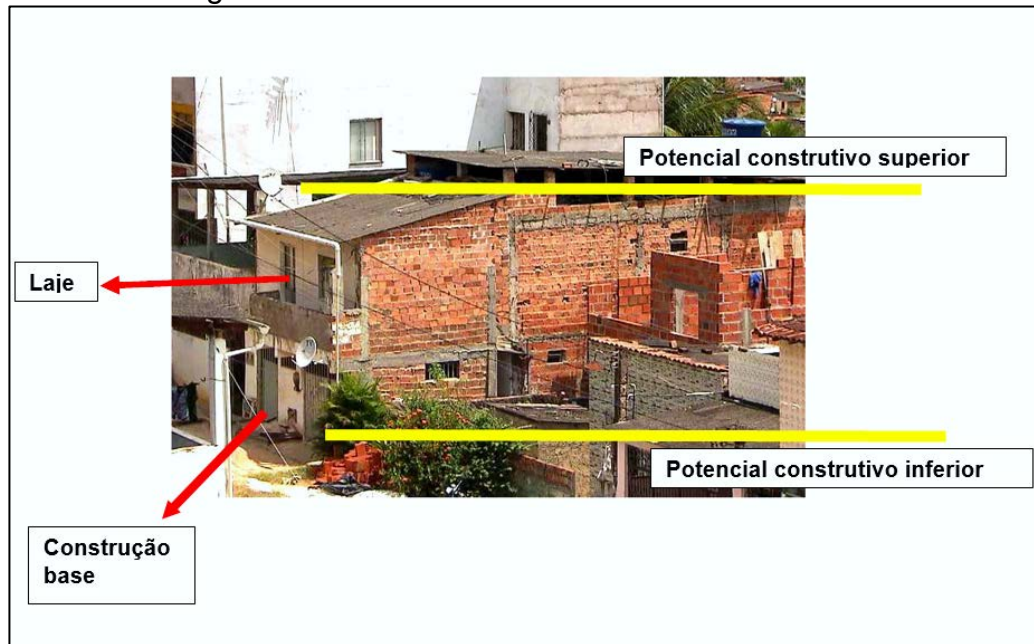
Por fim, pode-se apreender o potencial positivo do Direito de Laje para o aquecimento do mercado imobiliário, de maneira que a novidade legislativa permitirá a instituição de múltiplas unidades imobiliárias sobre um mesmo terreno, mesmo quando não for possível fazê-lo na forma de condomínio edilício.

Como bem pontuado por Fiuza e Couto (2017, p. 6) *“pode-se valer do direito de laje, para instituir regime jurídico perene, análogo às unidades imobiliárias autônomas do condomínio edilício”*.

Com efeito, o Direito de Laje é marcante por sua amplitude, podendo encontrar aplicabilidade tanto em aglomerados subnormais como nos grandes centros, seja para fins comerciais ou para fins residenciais.

Ilustrativamente, confira-se, primeiramente, esquema gráfico da possibilidade de laje construída em sobrelevação situada em aglomerado subnormal:

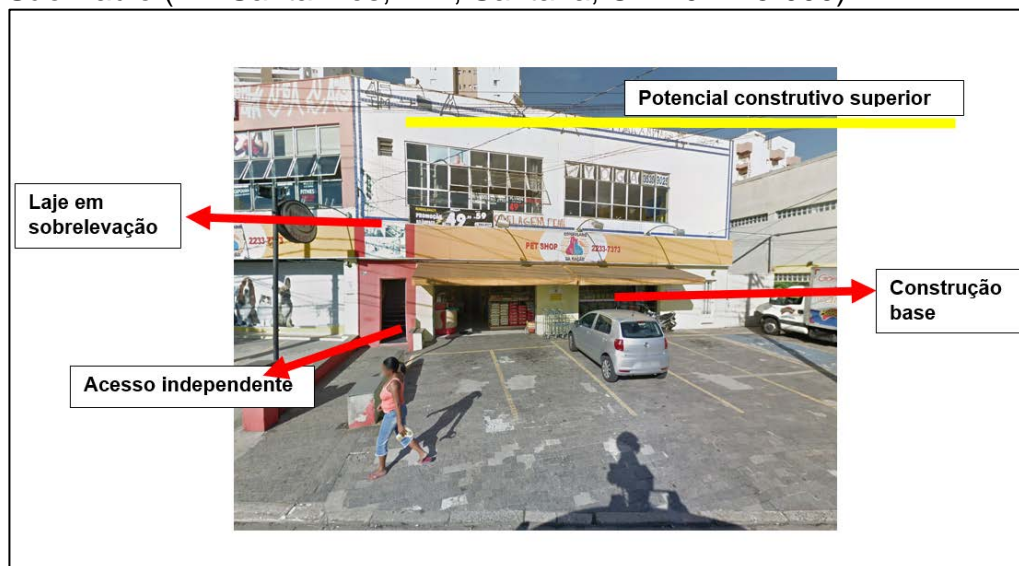
Figura 2 - Representação Gráfica de construção-base e respectiva laje situadas em aglomerado subnormal.



Fonte: Esquema elaborado pelo próprio autor valendo-se de fotografia original extraída da ferramenta Googleimages

Como ilustração do potencial impacto no perímetro urbano de grandes cidades, confira-se representações gráficas da possibilidade de constituição de lajes a partir de unidades comerciais, em sobrelevação (Figura 3) ou infrapartição (Figura 4):

Figura 3 - Representação gráfica da constituição de laje em sobrelevação a partir de imóvel comercial localizado no município de São Paulo (Av. Santa Inês, 422, Santana, CEP 02415-000)



Fonte: Esquema elaborado pelo próprio autor valendo-se de fotografia original extraída da ferramenta Googlemaps.

Figura 4 - Representação gráfica da constituição de laje em sobrelevação a partir de imóvel comercial localizado no município de São Paulo (Av. Santa Inês, 422, Santana, CEP 02415-000)



Fonte: Esquema elaborado pelo próprio autor valendo-se de fotografia original extraída da ferramenta *Googlemaps*.

Face ao exposto, conclui-se que o Direito de Laje ostenta fértil campo de aplicação no espaço territorial brasileiro, notadamente nas áreas urbanas, aqui compreendidos desde os centros comerciais das grandes cidades até os conglomerados subnormais.

Com efeito, esse alto poder de conformação do Direito de Laje com as diversas realidades e demandas urbanísticas tem o condão de contribuir para a democratização, aprimoramento e ampliação do aproveitamento do solo, público ou privado.

## 5. PROBLEMATICAS E DESAFIOS DECORRENTES DA POSITIVAÇÃO DO DIREITO DE LAJE

A despeito dos inúmeros efeitos positivos decorrentes da instituição do Direito de Laje, não se pode perder de vista que a novidade legislativa, em seu campo de eficácia, está sujeita a problemáticas decorrentes do processo de adaptação social e adaptação instrumental<sup>62</sup>, frente à nova dogmática inaugurada pela Lei Federal nº 13.465/2017.

Quantos os desafios hermenêuticos da inovação legislativa em exame, Patricia Camargo Ferraz (2018, p. 40), sintetiza que:

Agora, cabe aos agentes públicos diretamente implicados na regularização fundiária, dentre eles, especialmente, os de foro extrajudicial, um esforço hermenêutico que viabilize a melhor e mais abrangente aplicação do instituto, a fim de satisfazer os vários aspectos do interesse social envolvido nessa questão realizando a missão constitucional de atribuir segurança jurídica e de contribuir para a erradicação da pobreza.

Uma das grandes polêmicas que certamente permeará a aplicação do instituto diz respeito à omissão legislativa quanto à dinâmica de constituição de lajes sucessivas. Isso porque, diferentemente do que ocorre no Direito de Superfície, não há previsão legislativa quanto à possibilidade de cobrança de valores, pelo proprietário da unidade base em desfavor do cedente, a título de anuência com a transmissão ou com uma nova instituição de unidade autônoma.

---

<sup>62</sup> Para construção do presente capítulo, foram valiosas as lições de Ana Lucia Sabadell, para quem a eficácia da norma se traduz em fatores agrupados em duas espécies, a saber (i) fatores instrumentais, ligados à atuação dos órgãos de elaboração e aplicação do direito; e (ii) fatores sociais, ligados às condições de vida da sociedade em determinado momento. Quanto ao primeiro grupo, a autora destaca que a eficácia da norma, sob o aspecto instrumental, depende da divulgação do conteúdo da norma, do conhecimento efetivo de seu conteúdo por parte da população, da elaboração de estudos preparatórios sobre o tema legislado, da preparação dos operadores do direito responsáveis pela aplicação da norma e da elaboração de regras que estimulem a adesão dos cidadãos à norma em questão (2013, p. 68). De outra banda, no que tange aos fatores referentes à situação social, Sabadell considera que *“o sistema de relações sociais e atitude do poder público diante da sociedade civil influenciam a quota de eficácia das normas vigentes”*, distinguindo quatro fatores centrais: a participação dos cidadãos no processo de elaboração e aplicação das normas, a coesão social (esta tida como o consenso que deve existir entre os cidadãos e a política do Estado), e adequação da norma à situação política e às relações de força dominantes e, finalmente, a contemporaneidade das normas com a sociedade.

Para tais situações, note-se que o parágrafo sexto do artigo 1510-A silencia quanto à natureza da autorização para instituição de laje sucessiva, a ser ofertada pelos titulares da construção-base e das demais lajes, dando azo para questionamentos sobre a possibilidade ou não de ajuste de contraprestação pecuniária para esse intento.

Sobre esse imbróglio, e considerando a inexistência de disposição legal em contrário, entende-se que as partes podem contratar livremente sobre a natureza da aludida autorização, podendo-se estabelecer, inclusive, contraprestação para viabilizá-la. Esse entendimento está encartado no princípio da liberdade contratual e da autonomia da vontade, que norteiam a disciplina jurídico-civil brasileira.

Sobre a problemática, Farias e Rosenvald (2018, p. 685) reconhecem a possibilidade de suprimento da outorga através da via jurisdicional, *“após audição de todos os interessados, garantindo o exercício razoável do direito da respectiva titularidade, evitando excessos ou abusos.”*

De fato, é defensável que a cobrança indevida de valores no âmbito da constituição de lajes sucessivas pode ser objeto de devido controle jurisdicional, a fim de que se evitar abusos à circulação imobiliária e coibir o enriquecimento ilícito. Referido controle poderá ser feito a partir dos parâmetros da razoabilidade e proporcionalidade, e à luz dos princípios da eticidade e da sociabilidade.

Ainda no tocante aos limites decorrentes do exercício do direito de instituição de laje sucessiva pelo lajeário, prevista no parágrafo sexto do artigo 1510 do Código Civil, Farias e Rosenvald (2018, p. 684) analisam que a construção de uma sobrelaje pode culminar em legítimas preocupações por parte do titular da construção-base e demais lajeários, relativamente à segurança da edificação, e ainda, por exemplo, quanto aos impactos estéticos, urbanísticos e arquitetônicos da construção, bem como suas consequências no valor comercial das unidades.

Desta forma, além da inibição de eventuais cobranças abusivas para instituição das lajes sucessivas, competirá ao Poder Judiciário a tarefa de controlar o cabimento material do ato, à luz dos preceitos do direito de vizinhança e dos postulados da boa-fé e da lealdade.

No que tange a essa intervenção do Poder Judiciário para suprimento da outorga dos demais lajeários, Patricia Camargo Ferraz (2018, p. 81) chama atenção para a necessária cautela que deve pautar essa atuação:

Cogitar de impor aos vizinhos, ou a qualquer deles, o acréscimo de novas pessoas no mesmo prédio pode contribuir para amargar as relações do pequeno grupo e comprometer sua estabilidade. Lembre-se que a instituição de nova unidade sempre resultará na limitação das liberdades dos demais, daí porque a lei foi expressa ao exigir suas anuências, como concreta renúncia aos seus status quo em favor do ingresso do novo personagem no edifício. De outro lado, foi grandiloquente no silêncio ao cabimento do suprimento judicial, de modo que a ele não encontramos espaço na aplicação do DPL.

Outra amarga questão diz respeito à ausência de previsão legislativa acerca do direito de preferência dos titulares das lajes em relação à construção-base, que poderia levar à conclusão de não haver preferência recíproca entre lajeário e lajeado-base.

Nessa seara, a partir de uma interpretação sistemática e teleológica dos dispositivos, é possível defender a existência de aludida reciprocidade. Vale destacar que a Lei Federal nº 13.465/2017 incluiu o inciso XI no artigo 799 do Código de Processo Civil, impondo que, na hipótese de recair penhora sobre a construção base, o Exequente deverá requerer a intimação dos titulares das lajes. Por evidente, referido dispositivo foi positivado com a finalidade de garantir aos lajeários o exercício do direito de preferência.

Ademais, Ferraz (2018, p. 86) anota a possibilidade de as partes fixarem contratualmente a exclusão do direito de preferência, ou mesmo sua modificação, seja quanto à forma, termo ou execução. Ainda acerca do direito de preferência no Direito de Laje, a autora anota que *“o direito de preferência adere à coisa, de modo que, uma vez estabelecido, pelas partes ou pela lei, fica atrelado à unidade imobiliária, ainda que haja alteração de sua titularidade”* (2018, p. 89).

É também polêmico o conteúdo, ou melhor, a ausência de conteúdo, do artigo 1510-E, que trata das causas extintivas do Direito de Laje.

Como já tratado no presente trabalho, o inciso II de tal dispositivo dispõe que a ruína da construção-base provoca a extinção do direito de laje ascendente, mas

diferida no tempo, ficando sujeito à condição suspensiva consistente na não reconstrução (fato futuro e incerto) no prazo de cinco anos.

A problemática reside no fato de que, partindo da literalidade do texto legal, o titular da laje ficaria subordinado a um comportamento positivo (reconstruir) da concedente, titular da construção base, bastando imaginar a possibilidade deste último aguardar o quinquênio para a reconstrução, com isso extinguindo o direito do lajeário por omissão própria.

A esse respeito, Farias e Rosenvald (2018, p. 655) não só defendem que existência do dever de reconstrução como apontam a existência de um direito de aquisição do terreno que sedia a construção base, na hipótese de não reconstrução da unidade no prazo de cinco anos previsto artigo 1510-E, II do Código Civil. Na visão dos aludidos doutrinadores nasceria, para o lajeário, o direito de erguimento e aquisição da edificação sobre o terreno, nos limites físicos contratualmente.

Esse entendimento, contudo, é alvo de severa controvérsia doutrinária, conforme já tratado no corpo do presente trabalho, especificamente no tópico relativo aos meios e formas extintivas do Direito de Laje.

Patricia Camargo Ferraz (2018, p. 125) defende que o transcurso do prazo de cinco anos sem a devida reconstrução pelo titular da base ou de outras lajes implica na extinção definitiva do Direito de Laje por falta de objeto e defende que, não havendo seguro ou possibilidade de reparação por ato ilícito de terceiro, caberá ao prejudicada formular pedido indenizatório compatível aos danos causados pela inércia dos envolvidos.

Na mesma linha, Loureiro (2019, p. 1557) entende inexistir o ônus de reconstrução por parte do titular da construção-base, igualmente defendendo que eventual situação de enriquecimento sem causa deverá ser objeto de ação indenizatória.

Outro ponto que chama atenção no tratamento legislativo do Direito de Laje diz respeito à ausência de regramento quanto à repartição das despesas de conservação, de fruição e de serviços da área coletiva do edifício, consoante obrigação prevista no artigo 1510-C do Código Civil.

Sobre a matéria, a despeito do silêncio legal, filia-se à corrente de Farias *et al* (2018, p. 89), para quem, na ausência de estipulação contratual sobre a distribuição do ônus, o rateio em partes iguais se afigura a melhor solução para pacificação de eventuais conflitos.

No sentido de se evitar possíveis litígios decorrentes do rateio das despesas de conservação do edifício, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2018, p. 669) sugerem a adoção de convenções gerais de edifício, estabelecendo-se critérios de convivência e formas de rateio das despesas comuns.

Sobre essa matéria, Loureiro (2019, p. 1576) observa que as estipulações contratuais sobre a distribuição do ônus de conservação e fruição estão sujeitas aos limites impostos pela boa-fé objetiva, função social e equilíbrio do contrato. Nesse intento, o autor defende não ser admissível que a totalidade das despesas de conservação de partes comuns sejam carregadas ao lajeário por imposição contratual.

Outra grande questão diz respeito ao acesso à Laje pela via pública. O texto original da Medida Provisória nº 759, que antecedeu a promulgação da Lei Federal nº 13.465/2017, fixava como requisito para o reconhecimento do Direito de Laje que a unidade possuísse acesso autônomo em relação à via pública. Tal exigência restou retirada do texto final, a fim de garantir maior conformação da inovação legislativa com a realidade social.

Contudo, a omissão legislativa quanto à existência ou não de direito subjetivo do titular do Direito de Laje ao acesso autônomo à via pública tem o condão de deflagrar intensos litígios.

Nesse desiderato, a Patricia Camargo de Ferraz anota que, uma vez instituída a Laje, e com vistas a garantir o pleno exercício de seu titular sobre o bem, é essencial que seja assegurado ao titular da Laje o acesso autônomo à unidade imobiliária (2016, p. 55), posição da qual ousamos concordar.

A principal solução apresentada pela aludida autora (2016, p. 56) para resolução do problema do acesso autônomo à Laje é a instituição de passagem forçada, nos termos do artigo 1285 do Código Civil, que institui a possibilidade de, na alienação parcial do prédio, se uma das partes perder o acesso à via pública, o proprietário da outra cujo o imóvel mais natural e facilmente se preste à passagem, deve tolerá-la.



Não obstante, também se afigura possível que as próprias partes convençionem a instituição de passagem para eventual formação de acesso autônomo à via pública, desde que respeitados os princípios da eticidade e da vedação ao enriquecimento ilícito.

É possível, também, a instituição de servidão sobre o solo ou acessões, a fim de viabilizar o trajeto da unidade à via pública. Essa alternativa, contudo, tende a ser menos utilizada em razão dos rigorosos requisitos e do custo econômico de sua viabilização.

Outro ponto que certamente carece de maior aprofundamento doutrinário são os requisitos que deverão nortear o Poder Público na concessão das autorizações para instituição do Direito de Laje. Nesse intento, é válido destacar que a sistemática de controle urbanístico a ser empregada pelas autoridades locais deve contar com requisitos claros, objetivos e impessoais.

Acerca da matéria, Patricia Camargo de Ferraz (2018, p. 69) aponta que a instituição do Direito de Laje compreende aspectos relacionados ao controle urbanístico, como o adensamento populacional da região e a conveniência dos elementos de infraestrutura urbana.

Sobre o dever recíproco de colaboração entre os sujeitos da relação lajearia e o Poder Público, com vistas a conferir adequação e eficácia social ao instituto, conclui a autora que:

[...] do mesmo modo que contribuinte informa ao Poder Público que tipo de construção será originalmente construída – residencial, unifamiliar, prédio, comercial -, ele também deve informar à administração pública a alteração que pretende dar ao seu imóvel, a fim de que ele possa programar o espaço urbano e organizá-lo da melhor forma para atender a comunidade.

Acerca do *modus operandi* da atuação estatal frente à realidade prática do Direito de Laje, Patricia Camargo de Ferraz (2018, p. 83) anota que esta deve ser cuidadosa e eficaz, destacando que “o instituto é uma inovação cujo sucesso dependerá em muito do bom senso dos que o manejam, especialmente nos foros extrajudicial e judicial.”

Efetivamente, um dos maiores desafios do Poder Público frente à positivação do Direito de Laje é não perder de vista o principal aspecto teleológico da norma, que é o aperfeiçoamento da realidade fundiária brasileira, marcada, dentre outros fatores, pelo déficit habitacional e pela aglomeração subnormal.

Nesta era do direito civil constitucional, constitui tarefa precípua do aplicador do direito, no bojo do processo de subsunção das leis à situação fática, a observância dos valores constitucionalmente estatuídos, de modo a conferir a maior eficácia possível aos direitos fundamentais.

Assim, no cotidiano prático do instituto, incumbirá ao aplicador da norma, no plano judicial e extrajudicial, fomentar a eficácia da norma, o que repercute, inclusive, no tratamento burocrático a ser dado ao ato de abertura da matrícula da laje perante o Registro de Imóveis, ou mesmo na hermenêutica jurídico-tributária das obrigações decorrentes da constituição do Direito de Laje.

Especificamente no que toca aos atos registrais inerentes ao Direito de Laje, defende-se que a Lei de Registros Públicos deve ser revisitada no sentido de garantir a máxima efetividade do Direito de Laje. Aos registradores, importa empregar máxima efetividade aos procedimentos de abertura e averbação de matrículas, a fim de se conciliar o rigor burocrático típico do sistema registral com a flexibilidade procedimental demandada pela realidade lajeária.

Nesse diapasão, Rosenvald e Farias (2018, p. 684) preconizam que, nesse cenário pós-edição da Lei Federal nº 13.465/2017, é preciso vocacionar o Direito de Laje a uma perspectiva finalística, garantindo aos titulares desse direito o mínimo existencial para concretizar a sua própria dignidade e de sua família. Concluem os autores que:

Um verdadeiro instrumento promocional da pessoa humana. E a laje está, exatamente, encaixada nessa perspectiva. Identicamente à propriedade, a laje nasce pujante e latejante no seio social. É direito próprio de pessoas que concretizam o seu patrimônio mínimo, funcionando a sua laje ao seu mínimo existencial como um direito próprio, do qual muito se orgulham, muita vez.

Outrossim, no que tange aos possíveis conflitos desencadeados entre os sujeitos da relação lajeária, é forçoso considerar que o amparo legislativo da titulação

material não se restringe aos dispositivos introduzidos pela Lei Federal nº 13.465/2017, compreendendo, por certo, toda disciplina civil aplicável, especialmente os postulados da boa-fé e da lealdade, e a topologia do direito de propriedade e dos direitos de vizinhança.

Como é possível concluir, o recém-promulgado de Direito de Laje, embora apresente potenciais repercussões positivas para o cenário jurídico, econômico e social, também se apresenta como fértil campo para litígios e debates.

O maior desafio, contudo, pertence ao Poder Público, a quem incumbe a tarefa de, no curso da aplicação do instituto, atuar com flexibilidade, cautela e efetividade, visando à consecução dos nobres objetivos traçados pela Lei Federal nº 13.465/2017.

## CONCLUSÃO

Com a promulgação da Direito de Laje pela Lei Federal nº 13.465/2017, embora tenha o Legislador visado, primordialmente, a mitigação dos efeitos da irregularidade fundiária no Brasil, constatou-se que a inovação legislativa tem o condão de irradiar efeitos para diversos segmentos no plano jurídico, econômico e social.

São legítimas as bases fundantes do Direito de Laje. Na esteira da constitucionalização do direito civil, a novidade legislativa é uma nítida resposta ao dever primordial do legislador de acompanhar e responder aos avanços sociais e culturais que estão atrelados à própria ideia de desenvolvimento humano.

Aliás, a criação de mecanismos jurídicos em prol da cidadania dos indivíduos está entrelaçada à ideia de desenvolvimento como liberdade, concebida por Amartya Sen<sup>63</sup>, uma vez que, para além do desenvolvimento econômico do país, a viabilização do plano exercício do direito de propriedade contribui para a melhoria das condições de vida do indivíduo e para sua emancipação social.

Para atingir os objetivos traçados, a disciplina do Direito de Laje, positivada nos artigos 1510-A e seguintes do Código Civil, serve ao fornecimento das regras basilares que deverão orientar a aplicação do instituto, tais como a autonomia registral da laje, a responsabilidade real e fidejussória e os direitos e deveres dos sujeitos da relação lajeária e ainda, os elementos indispensáveis para constituição e extinção do direito.

O ponto alto da inovação legislativa é mesmo suas potencialidades. Nesse sentido, a doutrina é uníssona quanto à importância do Direito de Laje para a regularização de milhares de edificações espalhadas pelo território brasileiro.

Com efeito, além de se afigurar em uma importante medida jurídica para regularização de assentamentos irregulares e para concessão da legítima titulação aos seus ocupantes, o Direito de Laje se afigura em uma importante medida de

---

<sup>63</sup> Nas brilhantes considerações de Amartya Sen (2010, p. 18), o crescimento econômico não pode ser considerado um fim em si mesmo, de maneira que o desenvolvimento deve ter como norte a melhora das condições de vida dos indivíduos e o fortalecimento de suas liberdade individuais. Para o autor, “o que as pessoas conseguem realizar é influenciado por oportunidades econômicas, liberdades políticas, poderes sociais e por condições habilitadoras, como boa saúde, educação básica e incentivo e aperfeiçoamento de iniciativas.”

efetivação do direito à moradia, que se revela um dos mais intrincados problemas jurídicos contemporâneos.

É forçosa, contudo, a conclusão de que a positivação do Direito de Laje, isoladamente, não é suficiente à resolução do intrincado problema do acesso à moradia, que segue carente de atenção pelo Poder Público. Isso porque, a habitação digna é direito complexo e formado por múltiplos componentes para além da concessão do título de propriedade, como a regularidade das vias de circulação, adequação geográfica do imóvel e presença de serviços públicos essenciais, como coleta de lixo, rede de esgoto e de água, energia elétrica e iluminação pública.

Não obstante, a inovação legislativa serve a conferir aos seus titulares de fato a segurança jurídica necessária não só para o pleno gozo do direito de propriedade, mas também, por exemplo, para a plenitude do exercício dos direitos sucessórios, contratuais, matrimoniais, dentre outros, contribuindo para a expansão das liberdades individuais.

Conclui-se, também, que o reconhecimento legal do Direito de Laje prestigia a concessão de maior segurança jurídica para relações jurídicas em geral, o que certamente tem o condão de reduzir a recorrência de litígios judiciais e extrajudiciais sobre a matéria, contribuindo, assim, para o alcance da função primordial do Direito, que é a pacificação social.

Espera-se, nesse desiderato, que a laje reflita efeitos positivos no plano socioeconômico, não só pelo estímulo à construção civil, mas também pelos efeitos da concessão do título de propriedade, dentre os quais a possibilidade de o titular oferecer sua laje em garantia, viabilizando e democratizando, por exemplo, a contratação de financiamentos bancários por quem antes não reunia as condições para tanto.

Constata-se, enfim, que o Direito de Laje permitirá ao Poder Público maior controle da utilização do espaço urbano, inclusive no que diz respeito ao alcance do poder de tributação, à justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e ainda, ao aprimoramento das políticas de adequação imobiliária com as posturas edilícias.

Naturalmente, a novidade legislativa não se resume a benefícios. Exemplo disso, é que algumas omissões legislativas tem o condão de deflagrar intensos litígios,

a exemplo do silêncio da Lei Federal nº 13.465/2017 quanto aos critérios para autorização da instituição de lajes sucessivas, ou mesmo quanto à extensão e delimitação da responsabilidade dos titulares pelas despesas de conservação da coisa.

Identifica-se que o maior desafio adaptativo frente à positivação do Direito de Laje pertence ao Poder Público, a quem incumbe a valiosa tarefa de não perder de vista o principal aspecto teleológico da norma, que é o aperfeiçoamento da realidade fundiária brasileira, marcada pelo crescente déficit habitacional e pelos altos índices de aglomeração subnormal.

Com efeito, a positivação do Direito de Laje demanda que o clássico tratamento dado à propriedade seja revisitado e lido com novos olhos, a fim de conferir a conformação desse capítulo do ordenamento jurídico com o dinamismo e a pluralidade que são traços da sociedade brasileira moderna.

Em suma, o Direito de Laje, positivado pela Lei Federal nº 13.465/2017, se devidamente manuseado pelo Poder Público e pela sociedade em geral, certamente se consolidará como um importante instrumento de regularização fundiária, segurança jurídica e de democratização do espaço urbano.

Sim, a medida pode se afigurar como uma valiosa ferramenta a serviço da redução de desigualdades e da garantia de mais cidadania, especialmente para aquela parcela da população que, desacolhida, vaga sem rumo na tormentosa linha que separa o direito de propriedade do direito à propriedade.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALBUQUERQUE JR, Roberto Paulino. O Direito de laje não é um novo direito de laje e sim de superfície. *Conjur*, Rio de Janeiro, jan 2017. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>>. Acesso em 12 fevereiro 2019.

ALMEIDA, Maria Cecília Ladeira de. *Direitos Reais*. In: MESSA, Ana Flávia (Org.) Coleção concursos jurídicos, vol. 7. São Paulo: Atlas, 2011,

ARRUDA, Sande Nascimento de. Direito real de laje: um instrumento de inclusão urbana e de reconhecimento ao direito humano a moradia. In: *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, set 2017. Disponível em: <[http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=19628&revista\\_caderno=7](http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=19628&revista_caderno=7)>. Acesso em nov 2018.

BARROSO, Luís Roberto. *Curso de direito constitucional contemporâneo*. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

BRASIL, LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973. *Lei de Registros Públicos*. Brasília, Distrito Federal, dezembro 1973. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm)>. Acesso em: março. 2019.

BRASIL, LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001. *Estatuto da Cidade*. Brasília, Distrito Federal, julho 2001. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm)>. Acesso em: abril. 2018.

BRASIL. LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002. *Código Civil Brasileiro*. Brasília, Distrito Federal, janeiro 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/CCivil\\_03/leis/2002/L10406.html](http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.html)>. Acesso em: março. 2019.

BRASIL. LEI Nº 13.105, DE 16 DE MARÇO DE 2015. *Código de Processo Civil*. Brasília, DF, março 2015. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm)>. Acesso em: março. 2019.

BRASIL. LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017. *Direito de Laje e outros*. Brasília, DF, julho 2017. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/l13](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13)>. Acesso em: março. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Embargos de Divergência em Recurso Especial nº 1281594 – Distrito Federal*. Relator: Ministro Benedito Gonçalves. Consulta pública, Decisões, 20 fev 2019. Disponível em: <<https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?aplicacao=processos.ea/>>. Acesso em 20 maio. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 1494302 – Distrito Federal*. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Pesquisa de Jurisprudência, Acórdãos, 13 junho 2017. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/>>. Acesso em 01 maio. 2019.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. *Recurso Especial nº 1677930 – Distrito Federal*. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Pesquisa de Jurisprudência, Acórdãos, 24 outubro 2017. Disponível em: <<http://www.stj.jus.br/SCON/>>. Acesso em 01 maio. 2019.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental nº 132*. Relator: Ministro Ayres Britto. Pesquisa de Jurisprudência, Acórdãos, 14 outubro 2011. Disponível em <<https://portal.stf.jus.br/jurisprudencia/>>. Acesso em 30 abril. 2019.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. *Acesso à justiça*. Porto Alegre: Fabris, 1988.

CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Loures. Aspectos Urbanísticos, Cíveis e Registros do Direito Real de Laje. In: *Revista Brasileira de Políticas Públicas*, Brasília, vol. 7, n. 2, ago. 2017. Disponível em: <<https://www.publicacoesacademicas.uniceub.br/RBPP/article/view/4750>> Acesso em 02 abr. 2019.

CARVALHO, Eusébio. Direito à propriedade. Do discurso à realidade. In: FARIAS, Cristiano Chaves de (Org.). *Leituras complementares de direito civil: o direito civil-constitucional em concreto*. 2ª ed. Salvador: JusPodivm, 2009. p. 288-295.

DALLARI, Adilson de Abreu; FERRAZ, Sérgio. *Estatuto da Cidade. Comentários à Lei Federal no 10.257/2001*. São Paulo: Malheiros Editores, 2006.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. 30ª Ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2015.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: Parte Geral*. 32ª ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

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

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais*. 14ª ed. Salvador: Editora JusPodivm, 2018.



FERRAZ, Patrícia André de Camargo. *Direito de Laje: Teoria e Prática nos termos da Lei nº 13.465/2017*. São Paulo: Quartier Latin, 2018.

FINGER, Julio Cesar. Constituição e direito privado: algumas notas sobre a chamada constitucionalização do direito civil. In: SARLET, Ingo Wolfgang (Org.). *A Constituição concretizada: construindo pontes com o público e o privado*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2000.

FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. Ensaio sobre o Direito Real de Laje como Previsto na Lei 13.465/2017. *Civilistica.com*, Rio de Janeiro, ano 6, n. 2, 2017. Disponível em: <<http://civilistica.com/ensaio-sobreo-direito-real-de-laje/04.04.2017>>. Acesso em 13 maio 2019.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS; ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS. Relatório técnico. *Análise das Necessidades Habitacionais e suas Tendências para os Próximos Dez anos*. 17, out. 2018. 2ª versão. Disponível em < <https://www.abrainc.org.br/wp-content/uploads/2018/10/ANEHAB-Estudo-completo.pdf>>. Acesso em 13 abr. 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. 9ª Ed. Editora Saraiva, São Paulo. 2014.

IBGE. *Censo 2010: Aglomerados Subnormais – Primeiros Resultados*. Brasília, DF, 2011.

LIRA, Ricardo Pereira. O novo código civil, estatuto da cidade, direito de superfície. In: *Anais do EMERJ*. Rio de Janeiro. Disponível em: <<http://www.emerj.tjrj.jus.br>>. Acesso em: 23 novembro 2018.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código Civil Comentado*, 13ª ed. São Paulo: Manole, 2019.

MASCARO, Alysson Leandro. *Filosofia de Direito*, 2ª ed. São Paulo: Atlas, 2012, p. 179.

MAZZEI, Rodrigo Reis. O direito de superfície no ordenamento jurídico brasileiro. Dissertação de mestrado em direito das relações sociais. São Paulo, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Disponível em: < <https://tede2.pucsp.br/handle/handle/7813>> Acesso em 28 abril 2019.

MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito de Construir*. 11 ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito Municipal Brasileiro*. 17ª ed. São Paulo: Malheiros, 2014.

MENDES, Gilmar Ferreira. *Curso de Direito Constitucional*. 10ª ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil*. 39ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

MUKAI, Toshio. *O Estatuto da Cidade: anotações à Lei nº 10.257 de 10-7-2011*. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

NADER, Paulo. *Curso de direito civil, volume 3: contratos*. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

NICOLAU, Gustavo Rene. *Direito civil: parte geral – 3*, ed. – São Paulo: Atlas, 2011.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias. Direito Real de Laje à luz da Lei nº 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica. Brasília. Disponível em: <<http://www2.senado.gov.br/bdsf/item/id/532809>>. Acesso em 12 fevereiro 2018.

ONU, ASSEMBLEIA GERAL DAS NAÇÕES UNIDAS DE 1966. *Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais*. BRASÍLIA: Ministério das Relações Exteriores, Ministério da Justiça, 1992. Disponível em: <[http://portal.mj.gov.br/sedh/ct/legis\\_intern/pacto\\_dir\\_economicos.htm](http://portal.mj.gov.br/sedh/ct/legis_intern/pacto_dir_economicos.htm)>. Acesso em 20 janeiro. 2019.

RODRIGUES, Marcelo Guimarães. *Tratado de registros públicos e direito notarial*. São Paulo: Atlas, 2014.

RODRIGUES, Otávio Luiz. Um Ano Longo Demais e os seus Impactos no Direito Civil Contemporâneo. *Conjur*. São Paulo, 26 dez. 2016. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2016-dez-26/retrospectiva-2016-ano-longo-impactos-direito-civil-contemporaneo>>. Acesso 12, fevereiro 2018.

ROSENFELD, Denis Lerrer. *Reflexões sobre o direito à propriedade*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008.

ROSENVALD, Nelson. *O Direito Civil em Movimento*. 24 ed. Salvador: JusPODIVM, 2018.

ROSILHO, André Janjácomo. *As licitações segundo a Lei n. 8.666: um jogo de dados viciados*. *Revista de Contratos Públicos*. Belo Horizonte, v. 2, n. 2, set. 2012/fev. 2013. Disponível em: <<http://dspace/xmlui/bitstream/item/11504/PDlexibepdf.pdf>>. Acesso em: 18, fevereiro. 2018.

SACCO, Rodolfo. *Antropologia jurídica: contribuição para uma macro-história do direito*. São Paulo: Martins Fontes, 2013.

SCALQUETTE, Ana Cláudia Silva. *Família e Sucessões*, 7ª ed. São Paulo, Atlas, 2014.

SILVA, De Plácido e. *Vocabulário jurídico*. 24 Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004

SILVA, José Afonso da. *Direito urbanístico brasileiro*. São Paulo: Malheiros, 2008.

STOLZE, Pablo. Direito real de laje: primeiras impressões. *Revista Jus Navigandi*, Teresina, ano 22, nº 4936, 5 jan. 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/54931>>. Acesso em: 12 julho 2018

PEDROSO, Regina; LAMANAUSKAS, Milton Fernando. *Direito Notarial e Registral Atual*, 2ª edição. São Paulo: Forense, 2015.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil, vol. IV*. 23ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil, vol. IV*. 26ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

PIETRO, Maria Sylvia Zanella Di. *Direito administrativo*. 31. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

SEN, Amartya. *Desenvolvimento como liberdade*. São Paulo: Companhia das Letras, 2010.

TARTUCE, Flávio. *Direito Civil, vol. 4: Direito das Coisas*. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

TEIXEIRA, José Guilherme Braga. *O direito real de superfície*. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1993.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: parte geral*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2004.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil, volume 5*. 14ª ed. São Paulo: Atlas, 2014.



## TERMO DE AUTENTICIDADE DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

**Eu, Geovanne Lucas Silva Ribeiro**

**Aluno(a), regularmente matriculado(a), no Curso de Direito, na disciplina do TCC da 10ª etapa, matrícula nº 4148701-1, Período Matutino, Turma A,**

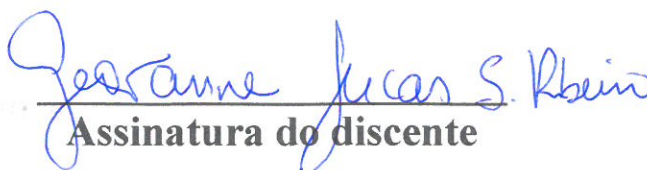
**tendo realizado o TCC com o título: NOVOS RUMOS DO DIREITO DE PROPRIEDADE: ASPECTOS E POTENCIALIDADES DO DIREITO DE LAJE NA PERSPECTIVA JURÍDICO-SOCIAL BRASILEIRA**

**sob a orientação do(a) professor(a): Ms. Maria Cecília Ladeira de Almeida**

**declaro para os devidos fins que tenho pleno conhecimento das regras metodológicas para confecção do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), informando que o realizei sem plágio de obras literárias ou a utilização de qualquer meio irregular.**

**Declaro ainda que, estou ciente que caso sejam detectadas irregularidades referentes às citações das fontes e/ou desrespeito às normas técnicas próprias relativas aos direitos autorais de obras utilizadas na confecção do trabalho, serão aplicáveis as sanções legais de natureza civil, penal e administrativa, além da reprovação automática, impedindo a conclusão do curso.**

**São Paulo, 21 de maio de 2019.**

  
**Assinatura do discente**