



JOCELENA CAETANO DE LIMA

DIREITO REAL DE LAJE: ASPECTOS PRÁTICOS E REGISTRAIS

CURITIBA

2022

JOCELENA CAETANO DE LIMA

DIREITO REAL DE LAJE: ASPECTOS PRÁTICOS E REGISTRAS

Artigo Científico apresentado ao Programa de Graduação em Direito do Centro Universitário Internacional Uninter, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Professora Mestre Camila Bottaro Sales Coelho.

CURITIBA

2022



TERMO DE AUTORIA E RESPONSABILIDADE

À Coordenadoria de TCC do Curso de Direito;

Acadêmico: Jocelena Caetano de Lima

RU: 965675

Título do trabalho: Direito Real de Laje: Aspectos Práticos e Registrais

Autorizo a submissão do artigo/monografia supranominada à Comissão/Banca Avaliadora, responsabilizando-me civil e criminalmente pela autoria e pela originalidade do trabalho apresentado.

Curitiba, 04 de novembro de 2022.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jocelena", is positioned above the signature line.

Assinatura do Acadêmico

DIREITO REAL DE LAJE: ASPECTOS PRÁTICOS E REGISTRAS

Jocelena Caetano de Lima¹

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo uma reflexão literária jurídica acerca do tema “laje”. Trata-se do famoso “puxadinho”, termo muito comum em áreas acometidas por comunidades das grades cidades urbanas, onde o crescimento acelerado traz um desequilíbrio social. O objetivo desta pesquisa, é trazer ao conhecimento público a possibilidade de regularização da construção em sobrelevação e subelevação a partir da construção-base (construção original), assim como os problemas enfrentados para tal feito. Enfim, é viável e possível a regularização da laje? Uma vez que para que seja admitida no ordenamento jurídico, a laje só irá derivar da construção-base se esta apresentar as devidas regularidades às autoridades registras e municipais. A Medida Provisória 759/2016 que foi convertida na Lei 13.465/2017, foi um marco para a inclusão do Direito Real de Laje no ordenamento jurídico brasileiro. Com ela veio a inclusão no Código Civil, no Livro III, o inciso XIII no artigo 1.225 e o Título XI “Da Laje”, com os artigos 1.510-A a 1.510-E. Neste artigo disserta-se sobre as peculiaridades que o direito real de laje traz ao ordenamento jurídico e do contexto geral estudado, a definição como conceito para o direito real de laje com base na doutrina, tal como as formas de aquisição e as que a impedem, assim como sua função social.

Palavras – chave: Direito Civil; Direitos Reais; Direito Real de Laje; Função Social da Laje; Direito Registral.

SUMÁRIO: 1. INTRODUÇÃO. 2. A CONSTRUÇÃO HISTÓRICA DO “PUXADINHO” NO BRASIL. 2.1. Debates legislativos sobre o Direito Real de Laje. 2.2. Afinal, qual a sua natureza jurídica? 3. FUNÇÃO SOCIAL DA LAJE E SUA ESTRUTURA. 3.1. Aspectos estruturais da laje; 3.2 Função Social da laje. 4. ASPECTOS NOTARIAIS. 4.1. Necessidade de regularização. 4.2. Formas de regularização da laje. 4.3. Extinção da laje. 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS. REFERÊNCIAS.

¹ Discente do curso de Bacharelado em Direito do Centro Universitário Internacional Uninter. E-mail: lena_lima82@hotmail.com

1. INTRODUÇÃO

O novo instituto Direito Real de Laje, foi criado a partir da Medida Provisória 759/2016, posteriormente convertida na Lei 13.465/2017. Veio com intuito de regularizar as moradias irregulares, de maior concentração nas áreas suburbanas das grandes cidades, que até então não tinham a mão do Estado.

O intuito deste artigo, é trazer uma breve síntese e ao conhecimento público, o que é o Direito Real de Laje, demonstrando a possibilidade de regularização do famoso “puxadinho”, tornando-o propriedade independente, mesmo estando agregado ao imóvel principal (construção-base), ou seja, da construção que está anexa a construção original de moradia no terreno.

Veremos que se trata também de um direito à propriedade, com sua função social voltada à moradia, função esta que é assegurada pela Constituição Federal/1988, nos termos de seu art. 6º.

É possível o registro independente da laje, sendo ela uma sobrelevação ou subelevação da construção-base? A lei demonstrará que é possível, assim como as formas de aquisição e as que a impedem, entretanto, para que seja passível de regularização, se faz necessário que a construção principal esteja devidamente regularizada e registrada perante Cartório de Registro de Imóveis.

Em breves explanações e prático entendimento, será possível determinar a identificação do que é o Direito Real de Laje, suas características como um todo e as regras que a lei traz ao novo instituto.

Por meio do método da metodologia dedutiva bibliográfica, ou seja, através da consulta a livros, artigos e leis, será feito um contexto para se chegar ao fim almejado: trazer ao entendimento e conhecimento o Direito Real de Laje.

2. A CONSTRUÇÃO HISTÓRICA DO “PUXADINHO” NO BRASIL

Para entender as peculiaridades do Direito Real de Laje, primeiramente é preciso entendermos o Direito Real, assim como o Direito das Coisas.

Nas palavras de Carlos Roberto Gonçalves “O direito das coisas é o complexo das normas reguladoras das relações jurídicas concernentes aos bens corpóreos suscetíveis de apropriação pelo homem².” Também de seu entendimento, o direito real trata-se de um poder jurídico do homem – titular da coisa – que possui sobre determinada coisa³. Neste sentido, Flávio Tartuce expõe que o Direito Real são as relações jurídicas entre as pessoas, e o Direito das Coisas será o conteúdo da construção destas relações jurídicas⁴. Desta breve explanação, podemos associar a laje como um direito real e uma coisa, vez que irá se tratar de uma construção acima ou abaixo da construção-base e está passível de regularização individual, o que a torna um direito real autônomo.

Sobre a perspectiva de Gianfranco Faggin Mastro Andréa e Wagner Wilson Deiró Gundim⁵, entende-se que o nascimento da laje é proveniente do crescimento acelerado da população que se vê obrigada a buscar moradia fora da realidade das grandes cidades, nascendo assim, um aglomerado de casas intitulado “favela”, que naturalmente, se elevam na construção-base, dando início ao famoso “puxadinho”. Na favela é possível ver o crescimento da laje de forma gradativa, sem a mão do Estado nas regularizações, contando apenas com o bom senso e confiança entre os moradores ao criar informalidades no momento da compra e venda da laje. A criação da Medida Provisória 759/2016 convertida na Lei 13.465/2017, traz um olhar de que o Estado se mostra presente junto às comunidades desorganizadas urbanisticamente,

² GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito das coisas. Sinopses Jurídicas. 11 ed. reform. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 15.

³ Idem, p.15.

⁴ TARTUCE, Flávio. Direito civil: direito das coisas. [livro eletrônico] v. 4. 11ª ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Florence, 2019. p.60.

⁵ ANDRÉA, Gianfranco Faggin Mastro; GUNDIM, Wagner Wilson Deiró. Direito de laje como direito real de propriedade: uma análise sob a perspectiva constitucional do direito à moradia, da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana. v. 13. São Paulo: Revista Pensamento Jurídico, 2020. Disponível em: <http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/RPensam-Jur_v.14_n.1.03.pdf>. Acesso em: 03 set. 2022. p. 43–71.

dando a população a possibilidade de regulamentar a propriedade base para mais de um proprietário.

Ao olhar de Frederico Henrique Viegas de Lima⁶, o direito de laje não é uma novidade, uma vez que a necessidade de moradia vem há tempos, o que se viu, foi a necessidade de regulamentar a laje nas mãos do Estado. A periferia sempre viveu na informalidade, tendo o proprietário de uma construção-base o interesse de venda de parte superior ou inferior desta, realizava a construção já com o intuito de venda informal, um mercado econômico lucrativo, porém sem a intervenção do Estado. Para o atual cenário, criar um novo direito era o mais adequado, pois enquadrar a situação fática do crescimento acelerado populacional, sairia do contexto das legislações existentes. O novo direito permite ao Estado a fiscalização das áreas suburbanas e dá a elas a proteção adequada.

Para entendimento do professor Carlos Eduardo Elias de Oliveira⁷, a nomenclatura “laje” não foi a forma mais apropriada trazida pelo legislador, vez que não se trata apenas do que é construído acima da “laje” na construção-base, mas também podemos referenciar o que foi construído abaixo dela, ou seja, a nomenclatura direito real de laje não abrange apenas a “laje”, mas também, o subsolo. O termo atécnico foi mantido pelo Parlamento afim de se mostrar presente o Estado nas regularizações da propriedade, também com intuito de deixar o termo mais próximo à realidade fática.

Para Carlos Eduardo Elias de Oliveira:

[...] o Direito Real de Laje é uma espécie de Direito Real de Propriedade sobre um espaço tridimensional que se expande a partir da laje de uma construção-base em direção ascendente ou a partir do solo dessa construção em direção subterrânea. [...] Enfim, o Direito de Laje é um Direito Real de Propriedade e faculta ao seu titular todos os poderes inerentes à propriedade (usar, gozar e dispor), conforme art. 1.510-A, § 3º, do Código Civil. (2017, p.6)⁸

⁶ LIMA, Henrique Viegas de Lima. Direito de laje: características e estrutura. Revista de Direito Imobiliário. v. 83. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017. p. 477–494.

⁷ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Direito real de laje à luz da lei 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica. Brasília, Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, jul.2017 (Texto para Discussão nº 238). Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, jul. 2017. Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/532809/TD238.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 03 set. 2022. p.5.

⁸ Idem.

Ainda nesta vertente, podemos entender que o Direito Real de Laje se faz autônomo, já que tendo sua sobrelevação ou subelevação regularizadas, torna-se uma propriedade independente da construção-base.

2.1. DEBATES LEGISLATIVOS SOBRE O DIREITO REAL DE LAJE

A Medida provisória 759/2016, publicada em 23 de dezembro de 2016, e posterior convertida na Lei 13.465/2017, publicada em 12 de julho de 2017, foi um marco para o nascimento do Direito Real de Laje. A lei permitiu a inclusão no Código Civil no ano de 2017, no Livro III, o inciso “XIII – a laje” no artigo 1.225 e o Título XI “Da Laje”, acrescentando os artigos 1.510-A a 1.510-E.

Ao entendimento legislativo⁹, temos o Direito Real de 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.

§1º 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 da construção-base.

Neste contexto, e conforme a professora Camila Bottaro Sales Coelho¹⁰, teremos na laje as figuras:

- a) Do proprietário da construção original – construção-base;
- b) Do lajeário, aquisitor da laje construída acima ou subsolo da construção-base;
- c) Laje em sobrelevação, construção parte superior da laje – aérea;
- d) Laje em subelevação, construção parte inferior da laje – subsolo.

Francisco Eduardo Loureiro¹¹, no estudo da MP 759/2016, entende que o Direito Real de Laje pode ser constituído em diversas modalidades, como sendo um

⁹ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 04 set. 2022.

¹⁰ COELHO, Camila Bottaro Sales. Breve comentário sobre o direito real de laje e seus aspectos controvertidos. Estado de Direito. Porto Alegre, 07 nov. 2018. Disponível em: <<http://estadodedireito.com.br/breve-comentario-sobre-o-direito-real-de-laje-e-seus-aspectos-controvertidos/>>. Acesso em: 04 set. 2022.

¹¹ LOUREIRO, Francisco Eduardo. Artigo - Direito de laje e superfície. Associação dos Notários e

contrato jurídico intervivos (negócio jurídico tradicional de compra e venda lavrado em cartório), negócio jurídico causa mortis (possível mediante testamento), usucapião (consideração de todas as modalidades, exceto especial rural e coletiva), e via sentença judicial. Estas formas de aquisição, também são entendidas na obra de Cristiano Chaves de Farias, et al.¹², que também exemplifica a aquisição da laje por negócios jurídicos diversos, uma vez que a laje é considerada um direito real, é possível a aquisição, transferência ou modificação de direitos reais¹³.

2.2. AFINAL, QUAL A SUA NATUREZA JURÍDICA?

Considerações de Helena Dias e Márcia Mafra¹⁴, é de que a novidade da laje traz ao mundo jurídico muitas discussões acerca de sua natureza jurídica, tendo o legislador e grande parte doutrinária, o entendimento que o Direito Real de Laje é um direito real autônomo, por outro lado, outros interpretam como sendo um direito real sobre coisa alheia, um acréscimo ao Direito Real de Superfície. Esta discussão traz impactos no direito patrimonial, dado que, regularizada a laje, esta entra na partilha, posto que, terá matrícula imobiliária individual, de exemplo, a dissolução do casamento, sendo a laje vista como um bem de propriedade, também será partilhada entre os cônjuges.

Diferente do que acontece nas espécies de condomínios edifícios, o proprietário da laje não possui fração ideal sobre o terreno onde ela está construída, por isso o entendimento do Direito Real de Laje ser um direito real autônomo¹⁵, conforme expresso no artigo 1.510-A, §4º, do Código Civil, “A instituição do direito real

Registadores do Estado de São Paulo. São Paulo, 08 mar. 2017. Disponível em: <<https://www.anoregsp.org.br/noticias/11741/artigo-direito-de-laje-e-superficie-por-des-francisco-eduardo-loureiro>>. Acesso em: 02 out. 2022.

¹² FARIAS, Cristiano Chaves de; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. Direito de laje do puxadinho à digna morada. 4ª ed. rev. atual e ampl. Salvador: JusPodivm, 2020. p. 114.

¹³ Idem. p. 116.

¹⁴ DIAS, Helena Soares Souza Marques; MAFRA, Márcia Robalo. O direito real de laje como instrumento de regulamentação fundiária urbana. Revista da ESMESC. Florianópolis, 19 dez. 2018. Disponível em: <<https://revista.esmesc.org.br/re/article/view/194>>. Acesso em: 04 set. 2022. p. 335-361.

¹⁵ COELHO, Camila Bottaro Sales. Op. cit. Disponível em: <<http://estadodedireito.com.br/breve-comentario-sobre-o-direito-real-de-laje-e-seus-aspectos-controvertidos/>>. Acesso em: 04 set. 2022.

de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas¹⁶.”

Pode-se também dizer que o Direito Real de Laje é considerado um Direito Real de Propriedade. Na ocasião, Arnaldo Rizzardo¹⁷ argumenta que a laje é um negócio jurídico que permite a transferência de titularidade da parte aérea ou subsolo, neste sentido, temos uma nova propriedade que goza dos direitos a ela conferidos. Assim, o lajeado irá dispor dos direitos e poderes conferidos à propriedade, dando-lhe a finalidade diversa dentro dos parâmetros urbanos, desde que não haja impedimento legítimo do proprietário da construção-base. Com seus argumentos, é notadamente que o novo instituto configura um direito real e autônomo.

Muito se discute acerca de sua natureza jurídica, por interferir em outra propriedade, nesta perspectiva, Marcello Rennó de Siqueira Antunes e Fábio Pinheiro Gazzi:

[...] direito real de laje deve ser considerado um direito real nos termos da alínea XIII do art. 1.225 do Código Civil (LGL\2002\400) justamente por ser um direito de propriedade que, embora autônomo e independente, irá interferir em outro propriedade, quer seja no subsolo, quer seja no espaço aéreo.¹⁸

Num contexto geral, é visto que o novo instituto pode e deve ser considerado um direito real, assim como um direito autônomo.

3. FUNÇÃO SOCIAL DA LAJE E SUA ESTRUTURA

Para se criar um instituto, é necessária adequação entre sua estrutura e sua função, a partir daí, os regramentos são feitos para que sua funcionalidade possa atender a demanda desejada¹⁹.

¹⁶ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 04 set. 2022.

¹⁷ RIZZARDO, Arnaldo. O direito real de laje. Revista dos Tribunais. v. 986. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017. p. 263–275.

¹⁸ ANTUNES, Marcello Rennó de Siqueira; GAZZI, Fábio Pinheiro. Considerações sobre o direito real de laje da MP 759. v. 82. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017. p. 183-218.

¹⁹ CHALHUB, Melhim Namem. Função social da propriedade. Revista EMERJ. v. 6, n. 24, 2003. p. 306.

No que tange o Capítulo I, Da Propriedade em Geral, do Código Civil/2002, e sendo a laje uma derivação da construção-base, que é uma propriedade, cujo proprietário tem o direito de usar, gozar e dispor da coisa, é extensivo à laje demais direitos instituídos à propriedade, no caso em tela, também a função social.

3.1. ASPECTOS ESTRUTURAIS DA LAJE

Mediante entendimento dos artigos 1.510-A a 1.510-E, do Código Civil²⁰, entende-se que a laje possui uma estrutura própria, sendo um instituto *sui generis*, portanto, o Direito Real de Laje é autônomo e dotado de personalidade própria. Mesmo não sendo um instituto com inúmeros artigos, o pouco que se observa pelos olhos do legislador, é um novo direito que tem regras próprias, das quais a legislação dá o norteamento para o entendimento doutrinário.

Neste seguimento legislativo, é possível pré-visualizar um cenário que possui:

- a) proprietários distintos, um será da construção-base, outro da laje em sobrelevação ou subelevação;
- b) não possui fração ideal do terreno o titular da laje, e também não tem participação nas demais áreas já edificadas;
- c) o titular da laje não poderá prejudicar a construção-base com novas obras;
- d) no caso de alienação, há o direito de preferência;
- e) construção-base e a laje devem ter acesso independente à via pública.

Carlos Eduardo Elias de Oliveira elenca que é possível ao titular da laje, ofertar sua sobreposição ou subposição à terceiros, desde que tenha anuência do titular da construção-base e demais lajeários (se houver), acorde artigo 1.510-A, §6º, do Código Civil²¹. Desta forma, é possível mais lajes acima ou abaixo da construção-base, formando o chamado “grau” de laje, de exemplo, laje de primeiro grau é a laje

²⁰ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 20 nov. 2022.

²¹ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Op. cit. Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/532809/TD238.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 02 out. 2022. p.8.

derivada da construção-base, já a laje de segundo grau será derivada da primeira laje, e assim sucessivamente.

Neste aspecto, nas considerações de Eduardo C. Silveira Marchi²², expõe uma reflexão de quem seria a propriedade do espaço aéreo ou subsolo após transferência da laje ao lajeado. Pois bem, seu ponto de vista por questões jurídicas, traz a questão de que o acessório segue o principal, neste sentido, seria o proprietário da construção-base o proprietário do espaço aéreo ou subsolo, o que lhe daria direito para novas construções acima ou abaixo da primeira laje.

Já por questões práticas, Marchi elenca que sendo o lajeário o proprietário, poderia ele construir e vender a partir de sua laje, o que traria uma intromissão sobre a construção-base, dado que, poderia haver comprometimento de estrutura²³.

3.2. FUNÇÃO SOCIAL DA LAJE

Acorde artigo 6º da Constituição Federal de 1988²⁴, alterado pela Emenda Constitucional nº 26²⁵, de 14 de fevereiro de 2000: “São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.”

O artigo 23 da Carta Magna²⁶:

É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios [...]

IX - promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico.

²² MARCHI, Eduardo C. Silveira. Direito de laje: da admissão da propriedade superficiária no Brasil. São Paulo: YK, 2018. p. 37.

²³ Idem. p. 38.

²⁴ Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Diário Oficial da União, Brasília, CF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em 02 out. 2022.

²⁵ BRASIL. Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000. Altera a redação do art. 6º da Constituição Federal. Diário Oficial da União, Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc26.htm>. Acesso em 06 nov. 2022.

²⁶ Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Diário Oficial da União, Brasília, CF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em 02 out. 2022.

A vista disso, temos o Direito Real de Laje instituído como função social de moradia, de propriedade, vez que entra no rol do princípio que visa a dignidade da pessoa humana. Assim, pode-se dizer que no Direito Real de Laje, a moradia deixa de ser um direito privado e passa a ser um direito fundamental social, e deve ter amparo pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios.

Nesse cenário, Gianfranco Andréa e Wagner Gundim²⁷, expressam o entendimento que a laje é um direito fundamental básico e defeso pela Constituição Federal, devido a necessidade de garantir a população carente o direito à moradia.

Assim:

Em outras palavras: normatizar, garantir e assegurar o amplo exercício do direito de laje (compreendido o gozo, uso, cessão, transferência, enfim, todos os direitos reconhecidamente atribuídos aos direitos de propriedade), servirá como mecanismo constitucional de equalização da nítida desigualdade existente no âmbito das populações mais carentes, cujos direitos basilares, incluído o direito à moradia, não têm sido garantidos de forma eficaz pela tutela estatal.

Considerando que a laje se enquadra no direito fundamental de moradia, que remete o direito à propriedade, é possível enquadrá-la no art. 5º, *caput*, e incisos XXII e XXIII, da Constituição Federal²⁸:

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 [...]
[...]
XXII - é garantido o direito de propriedade;
XXIII - a propriedade atenderá a sua função social.
[...]

A função social da propriedade, visa atender as necessidades das pessoas, portanto, a função social da propriedade está ligada ao amparo à moradia, sendo este uma garantia constitucional. Neste cenário da moradia, temos a figura da laje como possibilitadora da propriedade àqueles que se encontram em situações vulneráveis, dando a eles também o direito de usar, gozar, dispor e reaver o bem. Neste aspecto,

²⁷ ANDRÉA, Gianfranco Faggini Mastro; GUNDIM, Wagner Wilson Deiró. Op. cit. Disponível em: <http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/RPensam-Jur_v.14_n.1.03.pdf>. Acesso em: 04 set. 2022. p. 43–71.

²⁸ Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Diário Oficial da União, Brasília, CF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em 20 nov. 2022.

traz o Código Civil em seu art. 1.228 “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”

Neste panorama, é nítido que o Direito Real de Laje vem com intuito de garantir à população o direito à moradia, assim como dar o direito de propriedade.

4. ASPECTOS NOTARIAIS

À medida que há o crescimento das propriedades informais, vê o Estado, a necessidade de regularizar estas classes para manter o poder.

4.1. NECESSIDADE DE REGULARIZAÇÃO

A laje entra no ordenamento jurídico como um direito real, haja visto sua inserção no Código Civil, no título dos Direitos Reais em seu art. 1.225, o inciso “XIII – da laje”, e conseqüentemente, para que este direito seja reconhecido juridicamente, é necessário seu registro perante o Registro de Imóveis, posto que, trata de um direito de propriedade.

Como preceitua Cristiano Chaves de Farias, *et al.*²⁹, o direito de laje vem com o intuito de regularizar uma situação há tempos observada nas comunidades de grandes centros urbanos, vem trazer benefícios no que diz respeito à informalidade das propriedades.

No tocante da regularização, é importante observar a redação do §5º do artigo 1.510-A, que dispõe “Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje”³⁰. Desta forma, os Municípios e Distrito Federal poderão arbitrar normas para que a laje possa ser regularizada. Neste sentido, os Municípios e Distrito Federal devem regulamentar as

²⁹ Cristiano Chaves de Farias, et al. Op. cit. p. 207.

³⁰ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm>. Acesso em: 06 nov. 2022.

formas de como o Direito Real de Laje irá se formar sobre sua competência, porém devem seguir o que preceitua o Estatuto da Cidade – Lei 10.257/2001³¹, que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1.988, que trata da Política Urbana.

4.2. FORMAS DE REGULARIZAÇÃO DA LAJE

A forma mais comum para se constituir o Direito Real de Laje, é pelo negócio jurídico *inter vivos*, entretanto, também pode ocorrer pela *causa mortis* (mediante testamento), usucapião ou sentença judicial (em geral nas ações de família, como por exemplo, no divórcio).

Na narrativa de Francisco Eduardo Loureiro³²:

O registro é constitutivo do direito real. Antes dele existe entre as partes simples relação obrigacional de direito de laje, contrato translativo, mas que somente se converte em direito real após o ingresso no registro imobiliário, mediante descerramento de matrícula própria. Anoto que, na realidade, o negócio comportará duplo ato registrário. O primeiro, de averbação na matrícula do imóvel do concedente transmitente, que sofrerá o ônus. A averbação é de suma importância, para que terceiros tenham conhecimento que o imóvel não abrange a construção existente sobre a laje. O segundo ato é de registro em sentido estrito, a ser lançado na matrícula especialmente aberta para a nova unidade imobiliária receber o direito de laje. A descrição do imóvel na matrícula deverá deixar absolutamente claro que o objeto é apenas a construção sobre a laje, e jamais o terreno onde ela se assenta. A menção ao terreno terá apenas a finalidade de localização da unidade objeto do direito de laje.

Nesta vertente de Loureiro, entende-se que a construção-base terá em seu registro a averbação da laje, e a partir deste registro, será a laje constituída no ordenamento jurídico, tendo esta, um registro apartado. Deste modo, haverá duas propriedades, uma referente a construção-base, e outra referente a laje.

Com o advento da Lei 13.465/2017, inclui-se na Lei de Registros Públicos³³, no artigo 176, o §9º, que assegura o registro da laje:

³¹ BRASIL. Lei nº Lei 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 06 nov. 2022.

³² LOUREIRO, Francisco Eduardo. Op. cit. Disponível em: <<https://www.anoregsp.org.br/noticias/11741/artigo-direito-de-laje-e-superficie-por-des.-francisco-eduardo-loureiro>>. Acesso em: 29 out. 2022.

³³ BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1.973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras

§ 9º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca.

Cristiano Chaves de Farias *et. al*³⁴, em sua obra, traz que o Direito Real de Laje não tem expresso em lei a exigência da escritura pública, no entanto, por se tratar de direito real sobre bem imóvel, deve seguir os termos do artigo 108 do Código Civil³⁵, que dispõe:

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.

Portanto, sendo o negócio realizado entre o proprietário da construção-base com o futuro lajeário, com valor acima de trinta salários-mínimos vigente, se faz obrigatório o registro através de escritura pública, junto ao Registro de imóveis competente.

Recentemente o Enunciado 669 da IX Jornada de Direito Civil³⁶, trouxe importante consideração acerca do Direito Real de Laje:

ENUNCIADO 669 – Art. 1.510-A: É possível o registro do direito real de laje sobre construção edificada antes da vigência da lei, desde que respeitados os demais requisitos previstos tanto para a forma quanto para o conteúdo material da transmissão.

Justificativa: Não há qualquer restrição a que o titular da construção-base, objetivando regularizar situação previamente existente (laje edificada), venha a estabelecer novo registro, constituindo a laje, mesmo sem que com isso tenha de transmiti-la a terceiro. Ocorre que este fato, poderá implicar em redução do valor global do IPTU, conforme determina o art. 156, §1º, I, o que não peca por qualquer inviabilidade legal. A constituição de uma nova laje, mesmo que em nome do titular da construção-base não é fato presumidamente contrário ao direito, ou que se faça apenas para reduzir o tributo. Contudo, se provada a ausência de causa para a constituição, ou melhor, se demonstrada que a causa única da criação da laje é a redução da alíquota (para os casos em que isto se der) do imposto predial urbano, é

providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em 29 out. 2022.

³⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de; *et. al*. Op. cit. p. 222.

³⁵ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 06 nov. 2022.

³⁶ JORNADA DIREITO CIVIL. IX Jornada Direito Civil: comemoração dos 20 anos da Lei n. 10.406/2002 e da instituição da Jornada de Direito Civil: enunciados aprovados. Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2022. Brasília, DF. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/enunciados-aprovados-2022-vf.pdf>>. Acesso em 02 out. 2022. p. 40.

compreensível possa o ente prejudicado afastar a dicotomia objetiva e reconhecer a aplicação de norma de incidência majorada.

Assim, entende-se que sendo uma laje edificada antes da vigência da Lei 13.465/2017, e que a construção-base sendo devidamente regularizada, será possível o lajeário estabelecer a regularização de sua parte, desde que atendido aos requisitos indispensáveis para o feito.

4.3. EXTINÇÃO DA LAJE

Dispõe o artigo 1.510-E, do Código Civil³⁷:

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.

Para Patricia André de Camargo Ferraz³⁸, é desordenado o entendimento da extinção da laje, vez que o inciso II do artigo 1.510-E, a palavra “não” é equivocada, dado que o entendimento é que, sendo a laje reconstruída dentro do prazo dos cinco anos, ela não será extinta pela falta do objeto em si. Ao ser citado “salvo”, entende-se como uma exceção, portanto, a palavra “não” foi redigida equivocadamente.

Em sua análise, Patricia André de Camargo Ferraz³⁹ entende que as hipóteses elencadas no artigo 1.275 do Código Civil, podem ser aplicadas *in totum* (no todo) à laje, dando também formas de sua extinção, visto que a laje também se trata de um direito de propriedade, e uma vez perdida a propriedade, tem-se a extinção da laje.

Estabelece o artigo 1.275, do Código Civil⁴⁰:

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

³⁷ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 06 nov. 2022.

³⁸ FERRAZ, Patricia de Camargo. Direito de laje teoria e prática – nos termos da lei 13.465/17. São Paulo: Quartier Latin, 2018. p. 124.

³⁹ Idem. p. 123

⁴⁰ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 06 nov. 2022.

propriedade:

I - por alienação;

II - pela renúncia;

III - por abandono;

IV - por perecimento da coisa;

V - por desapropriação.

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

Cristiano Chaves de Farias *et. al.*⁴¹, explana que o artigo 1.510-E do Código Civil é objetivo em dizer que “A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje [...]”, irá extinguir o Direito Real de Laje, mas também traz entendimento que o artigo 1.275 do Código Civil, é motivo para a extinção da laje, posto que a laje por sua vez é uma propriedade autônoma, e uma vez extinto o direito à propriedade, acarretará na extinção da laje.

⁴¹ Cristiano Chaves de Farias *et. al.* Op. cit. p. 256-260.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Direito Real de Laje já estava inserido na sociedade de forma oculta, é um contexto que nasce da necessidade de regulamentação das residências informais, construções acrescidas nas construções-base, e que não tinham qualquer interferência do Estado. Geralmente são encontradas nas comunidades das regiões suburbanas das grandes cidades.

A partir do momento em que é introduzido no ordenamento jurídico, o Estado em tese, tem poderes para adequar a formação das novas moradias, dando tanto ao proprietário da construção-base quanto ao lajeário, o direito à moradia, o qual irá se derivar do Direito de Propriedade, que é previsto em nossa Constituição Federal.

A Lei 13.465/2017 foi marco essencial para a construção das diretrizes do novo instituto. Acrescentou no Código Civil importantes artigos para regulamentar a laje, e a partir destes, a doutrina tem a base para que possa conduzir o funcionamento adequado do novo instituto.

É nítido que muito se precisa para regulamentar as lajes de forma adequada, ainda há muitos questionamentos e críticas dos doutrinadores e pesquisadores ao entorno deste assunto, entretanto, não se pode negar que a criação do instituto denominado Direito Real de Laje, trouxe mais segurança ao mínimo que se espera do direito à moradia digna e adequada.

Foi possível visualizar que o legislador no momento de sua análise para conversão da MP 759/2016 para a Lei 13.465/2017, deixou a desejar alguns pontos, como de exemplo, a extinção da laje. No que a lei deixa expresso, sua extinção ocorrerá apenas com sua ruína, nos termos do art. 1.510-E, do Código Civil. Entretanto, sendo a laje equiparada à propriedade, é possível a aplicação do art. 1.275, do Código Civil, que trata da perda da propriedade, que seria uma forma de extinção desta.

O Direito Real de Laje continuará sendo tema de pesquisas futuras, ele ainda tem a nos trazer muito aprendizado. Pesquisas continuarão sendo feitas sobre o assunto, visto que não foi possível análise da jurisprudência com julgados específicos da regularização da laje para enriquecimento deste artigo, nem uma análise das decisões e entendimento dos magistrados no tema.

REFERÊNCIAS

ANDRÉA, Gianfranco Faggin Mastro; GUNDIM, Wagner Wilson Deiró. **Direito de laje como direito real de propriedade: uma análise sob a perspectiva constitucional do direito à moradia, da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana**. v. 13. São Paulo: Revista Pensamento Jurídico, 2020. Disponível em: <http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/RPensam-Jur_v.14_n.1.03.pdf> Acesso em: 02 out. 2022. p. 43–71.

ANTUNES, Marcello Rennó de Siqueira; GAZZI, Fábio Pinheiro. **Considerações sobre o direito real de laje da MP 759**. v. 82. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017. p. 183-218.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Diário Oficial da União, Brasília, CF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em 02 out. 2022.

BRASIL. Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000. **Altera a redação do art. 6º da Constituição Federal**. Diário Oficial da União, Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc26.htm>. Acesso em 06 nov. 2022.

BRASIL. Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1.973. **Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências**. Diário Oficial da União, Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em 29 out. 2022.

BRASIL. Lei nº Lei 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 06 nov. 2022.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Diário Oficial da União, Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 03 set. 2022.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis nos 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de**

Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar nº 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei nº 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acesso em: 03 set. 2022.

CHALHUB, Melhim Namem. **Função social da propriedade**. Revista EMERJ. v. 6, n. 24, 2003. p. 305-317.

COELHO, Camila Bottaro Sales. **Breve comentário sobre o direito real de laje e seus aspectos controvertidos**. Estado de Direito. Porto Alegre, 07 nov. 2018. Disponível em: <<http://estadodedireito.com.br/breve-comentario-sobre-o-direito-real-de-laje-e-seus-aspectos-controvertidos/>>. Acesso em: 03 set. 2022.

DIAS, Helena Soares Souza Marques; MAFRA, Márcia Robalo. **O direito real de laje como instrumento de regulamentação fundiária urbana**. Revista da ESMESC. Florianópolis, 19 dez. 2018. Disponível em: <<https://revista.esmesc.org.br/re/article/view/194>>. Acesso em: 04 set. 2022. p. 335-361.

FARIAS, Cristiano Chaves; DEBS, Martha El; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de laje do puxadinho à digna morada**. 4ª ed. rev. atual e ampl. Salvador: JusPodivm, 2020.

FERRAZ, Patricia de Camargo. **Direito de laje teoria e prática – nos termos da lei 13.465/17**. São Paulo: Quartier Latin, 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das coisas**. Sinopses Jurídicas. 11 ed. reform. São Paulo: Saraiva, 2010.

JORNADA DIREITO CIVIL. **IX Jornada Direito Civil: comemoração dos 20 anos da Lei n. 10.406/2002 e da instituição da Jornada de Direito Civil: enunciados aprovados**. Conselho da Justiça Federal, Centro de Estudos Judiciários, 2022. Brasília, DF. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/enunciados-aprovados-2022-vf.pdf>>. Acesso em 02 out. 2022.

LIMA, Henrique Viegas de Lima. **Direito de laje: características e estrutura**. Revista de Direito Imobiliário. v. 83. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017. p. 477–494.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Direito de laje e superfície**. Associação dos Notários e Registradores do Estado de São Paulo. São Paulo, 08 mar. 2017. Disponível em: <<https://www.anoregsp.org.br/noticias/11741/artigo-direito-de-laje-e-superficie-por-des.-francisco-eduardo-loureiro>>. Acesso em: 02 out. 2022.

MARCHI, Eduardo C. Silveira. **Direito de laje: da admissão da propriedade superficiária no Brasil**. São Paulo: YK, 2018.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da lei 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica**. Brasília, Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, jul.2017 (Texto para Discussão nº 238). Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/532809/TD238.pdf?sequence=1&isAllowed=y>>. Acesso em: 03 set. 2022.

RIZZARDO, Arnaldo. **O direito real de laje**. Revista dos Tribunais. v. 986. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017. p. 263–275.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil: direito das coisas**. v. 4. 11ª ed. rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Florence, 2019.