



UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
FACULDADE DE DIREITO PROFESSOR JACY DE ASSIS

ISABELLA MARTINS CECÍLIO

DIREITO REAL DE LAJE: há direito para além do Estado

Uberlândia

2020

ISABELLA MARTINS CECÍLIO

DIREITO REAL DE LAJE: há direito para além do Estado.

Trabalho de Conclusão de Curso, do curso de Direito
da Universidade Federal de Uberlândia – ministrado
pelo professor Doutor Carlos José Cordeiro.

Uberlândia

2020

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	4
2. LEI 13.465 DE 11 DE JUNHO DE 2017	5
3. DIREITO DE LAJE: ORIGEM.....	7
4. DIREITOS REAIS: BREVE ANÁLISE	8
5. DIREITOS REAIS SOBRE COISA PRÓPRIA	9
5.1 Direito de Propriedade: Função Social e Acesso à Moradia	9
5.2 Direito De Laje: Novo Direito De Propriedade.....	10
6. DIREITOS REAIS SOBRE COISA ALHEIA	12
7. DIREITO DE SUPERFÍCIE E DIREITO DE LAJE: BREVE COMPARAÇÃO	13
8. DIREITO DE LAJE: NOMENCLATURA E DENOMINAÇÕES	14
9. A LAJE COMO DIREITO FUNDAMENTAL CONSTITUCIONAL	15
10. A LAJE E O CONDOMÍNIO	16
11. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES	17
11.1 Direitos e Deveres Do Lajeado (Titular Do Imóvel Originário)	17
11.1.1 Dos direitos do lajeado.....	17
11.1.2 Dos deveres do lajeado	18
11.2 Direitos e Deveres Do Lajeário (Titular Da Laje)	19
11.2.1 Dos direitos do lajeário	19
11.2.2 Dos deveres do lajeário	20
12. FORMAS DE EXTINÇÃO DA LAJE.....	21
13. JURISPRUDÊNCIA	21
14. CONCLUSÃO.....	22
REFERÊNCIAS	24

RESUMO

Este trabalho de conclusão de curso tem por objetivo expor o Direito de Laje como direito real positivado através da Medida Provisória 759 de dezembro de 2016, convertida na Lei 13.465 de 11 de julho de 2017. Trata-se de um fato social descuidado pelo legislador, que se omitiu em relação à situação de milhares de brasileiros, deixando esta população, majoritariamente carente, às margens da sociedade.

Destarte, as camadas populacionais excluídas passam a criar, paralelamente ao Estado, normas a serem aplicadas dentro de seu contexto social. Pretende-se investigar, para além da regulamentação legislativa, como esse novo instituto jurídico surtiu efeitos na sociedade brasileira.

Palavras-chaves: Direito real de laje; Direito Civil; Inclusão Social; Lei 13.465/17.

ABSTRACT

This study aims to expose the Right of Slab as a real right recently posited through Provisional Measure 759 of December 2016, converted into Law 13,465 of July 11, 2017. It is a social fact neglected by the legislator, which was omitted in relation to the situation of thousands of Brazilians, leaving this population, mostly in need, on the margins of society. Thus, the excluded population starts to create, parallel to the State, norms to be applied within their social context. It is intended to investigate, in addition to legislative regulation, how the application of this new legal institute had effects on Brazilian society.

Keywords: Right of Slab; Civil Right; Social Inclusion; Law 13.465/17.

1. INTRODUÇÃO

Durante a segunda metade do século XX, houve um crescimento populacional progressivo e desordenado no Brasil. Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o número de habitantes no Brasil em 1.901 saltou de 17,4 milhões de pessoas para 169,6 milhões no ano 2.000.

Esse crescimento exacerbado e não planejado é evidenciado nas mais diversas camadas sociais; sobretudo, nas classes sociais menos favorecidas. O que pode-se perceber é que as cidades brasileiras se desenvolveram, mas tal crescimento demográfico não fora amparado pelo Estado, tendo como consequência diversos problemas sociais.

Como afirma Martin Smolka (2002):

O acesso informal ao solo e consequentemente à moradia é um dos maiores problemas das últimas décadas, fortemente agravado pela falta (intencional) de políticas habitacionais adequadas para atender a população mais carente. As populações de baixa renda não alcançam o acesso de terras urbanas legalizadas, devido ao alto custo deste solo, decorrente de uma regulamentação elitista” (SMOLKA, 2002, p.67).

Como consequência desse despreparo Estatal, as camadas sociais de baixa renda, em busca de acesso à moradia, se alojam em agrupamentos urbanos às margens das cidades, nos quais ficam à deriva de seus direitos.

Nesse contexto, surge o direito de laje, um direito que muito antes de ser legislado já era realidade no Brasil.

Tratava-se de fenômeno social que gravitava em um limbo completo, e, mesmo não havendo qualquer ilicitude intrínseca em sua estrutura, gerando grave instabilidade para os que dele dependiam, sem que houvesse qualquer fundamento para tamanha desídia. Pior, sobre a laje firmou-se uma visão torta e desacertada, vinculando-a a condições de carência de recursos ou de aglomerados não urbanizados, quando, na verdade, em qualquer esfera econômica é possível detectar o fato” (FARIAS; et. Al. 2018, p.22).

O objetivo deste estudo é apresentar o direito real de laje, introduzido no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei 13.465 de 11 de julho de 2017, como forma de regularizar a realidade de milhares de famílias brasileiras, e se esse instituto de fato surtiu efeitos para tanto.

Além disso, restou claro no estudo que o Estado não é a principal fonte de direito, uma vez que este nasce em meio aos anseios sociais, portanto, deve a ciência do direito olhar para os menos favorecidos a fim de garantir-lhes ao menos a dignidade da pessoa humana. Logo, existem outras fontes legitimadoras que criam sistemas voltados às necessidades sociais, como é o caso do direito de laje no Brasil.

A metodologia de estudo empregada é dogmática, pois parte do exame do novo diploma legal em confronto com a realidade brasileira. A relevância do estudo decorre da necessidade de afirmação prática do instituto do direito real de laje, e o seu potencial de regularizar a realidade de milhares de famílias brasileiras. Por fim, buscou-se analisar como os tribunais vêm se posicionando frente a essa nova realidade jurídica do Brasil.

2. LEI 13.465 DE 11 DE JUNHO DE 2017

A positivação da laje como sendo direito real deu-se inicialmente pela Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, publicada pelo Executivo Federal, a qual dispôs sobre a regularização fundiária rural e urbana, a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal.

Além disso, reconheceu um novo direito real, o direito real de laje. Respeitando essa característica da legalidade dos direitos reais, a Medida Provisória nº 759 alterou o rol taxativo (*numerus clausus*) do art. 1.225 do Código Civil, que apresenta os direitos reais, para acrescentar, em seu inciso XIII, o direito sobre a laje, nos seguintes termos:

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**. (BRASIL, 2002, grifos nossos)

Posteriormente, a Medida Provisória 759/16 foi convertida na Lei 13.465, de 11 de julho de 2017. Esta dispõe, dentre outros pontos, a regularização fundiária urbana e rural – e assentou no Brasil o modelo jurídico da laje.

TÍTULO XI

DA 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.

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

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

§ 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.

§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

§ 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.

Art. 1.510-B. É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local.

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.

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

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

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

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.

Mister é reconhecer que essa Lei é de suma importância para a sociedade brasileira, visto que tratava-se de um fenômeno social já existente e que se faz presente principalmente entre a população majoritariamente carente. Estes brasileiros, paralelamente ao Estado, criavam suas próprias leis, para regulamentar a situação cotidiana e ter o acesso à moradia garantido.

O reconhecimento do direito de laje no rol dos direitos reais viabiliza a regularização da situação jurídica de milhares de edificações no Brasil, possibilitando maior segurança jurídica e o direito sucessório de forma pacífica entre as partes.

Apesar do seu recém nascimento no direito positivo brasileiro, o direito de laje foi amplamente discutido por juristas e por estudiosos de outras áreas, como os sociólogos, ambientalistas e urbanistas, pois mesmo estando ausente do nosso ordenamento jurídico, a laje é um instituto urbano que existe há décadas no contexto jurisprudencial brasileiro. (CABRAL et. al. 2018, p. 112)

3. DIREITO DE LAJE: ORIGEM

As primeiras linhas acerca do que hoje entende-se por direito de laje têm como objetivos iniciais a busca por regulamentar a situação jurídica de inúmero brasileiros. Essas propriedades, construídas em sobrelevação ou infrapartição, levaram estudiosos e legisladores a refletir sobre o tema e seus anseios sociais.

Apesar de ter maior incidência em estratos sociais menos favorecidos, insta salientar que tal forma de construção não está vinculada a ou é nascida de tal condição social, mas é um fenômeno ramificado pelas diversas classes e localidades. O direito de laje revela uma nova perspectiva do direito de propriedade. Sobre isso, muito bem exemplifica o professor Cristiano Chaves:

O direito de laje nasce como um fenômeno social espontâneo no seio de várias favelas brasileiras. É uma espécie de “puxadinho”, onde ocorre a construção de unidades de habitação no piso superior ou inferior de um imóvel já edificado. Muitas vezes a laje é construída para contemplar uma situação de ampliação da família ou então para proporcionar uma nova fonte de renda para o dono do imóvel. O certo é que, uma vez construída, a laje adquire uma feição autônoma e independente em relação ao imóvel original, ganhando uma espécie de vida própria na perspectiva de membros daquela comunidade. E é justamente aqui que reside o problema, pois não é fácil compreender essa realidade usando apenas as lentes e os institutos tradicionais do “direito do asfalto”. (FARIAS, et. al. 2018, p. 13)

O largo período sem regulamentação legislativa deixa claro que muitos poderão se socorrer desse direito para regulamentar situações predecessoras. O direito de laje é,

precisamente, a possibilidade de coexistência simultânea de diferentes unidades imobiliárias com titularidades distintas.

Dessa forma, permite-se que, em um mesmo espaço ou área imobiliária, seja construída mais de uma unidade habitacional, utilizando-se o espaço aéreo e/ou subsolo. Além disso, cada um dos interessados terá direito real próprio e deverá, por meio de registro público, registrar o seu imóvel de forma individualizada no cartório de registro de imóveis.

4. DIREITOS REAIS: BREVE ANÁLISE

O Código Civil de 2002 abordou os direitos patrimoniais dividindo-os em direitos pessoais ou obrigacionais e os direitos reais. Aqueles, brevemente falando, têm como objeto a relação jurídica entre sujeitos de direitos e são abordados ao longo do CC/02 em capítulos, quais sejam, Direito de Família, Direito das Sucessões, Direito das Obrigações e Direito dos Contratos.

Os direitos reais, por sua vez, diferentemente dos direitos pessoais ou obrigacionais, têm como característica a legalidade, estão elencados no rol taxativo do art. 1.225 do CC/02 e recaem sobre as relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação humana, as quais permitem o gozo e a fruição de bens. Nesse diapasão, Arruda Alvim esclarece que pode-se enumerar as seguintes características dos direitos reais:

- a) legalidade ou tipicidade — os direitos reais somente existem se a respectiva figura estiver prevista em lei (art. 1.225 do CC-02);
- b) taxatividade — a enumeração legal dos direitos reais é taxativa (*numerus clausus*), ou seja, não admite ampliação pela simples vontade das partes;
- c) publicidade — primordialmente para os bens imóveis, por se submeterem a um sistema formal de registro, que lhes imprime essa característica;
- d) eficácia erga omnes — os direitos reais são oponíveis a todas as pessoas, indistintamente. Consoante vimos acima, essa característica não impede, em uma perspectiva mais imediata, o reconhecimento da relação jurídica real entre um homem e uma coisa. Ressalte-se, outrossim, que essa eficácia erga omnes deve ser entendida com ressalva, apenas no aspecto de sua oponibilidade, uma vez que o exercício do direito real — até mesmo o de propriedade, mais abrangente de todos — deverá ser sempre condicionado (relativizado) pela ordem jurídica positiva e pelo interesse social, uma vez que não vivemos mais a era da ditadura dos direitos;
- e) inerência ou aderência — o direito real adere à coisa, acompanhando-a em todas as suas mutações. Essa característica é nítida nos direitos reais em garantia (penhor, anticrese, hipoteca), uma vez que o credor (pignoratício, anticrético, hipotecário), gozando de um direito real vinculado (aderido) à coisa, prefere outros credores desprovidos dessa prerrogativa;
- f) sequela — como consequência da característica anterior, o titular de um direito real poderá perseguir a coisa afetada, para buscá-la onde se encontre, e em mãos de quem quer que seja. É aspecto privativo dos direitos reais, não tendo o direito de sequela o titular de direitos pessoais ou obrigacionais. (ALVIM, 2.000, p.103/106).

Para melhor esclarecimento, segue quadro comparativo entre os Direitos Reais e Obrigacionais:

Quadro 1 - Direitos Reais e Obrigacionais

Direitos Reais	Direitos Obrigacionais
Absoluto (eficácia <i>erga omnes</i>)	Relativo (eficácia <i>inter partes</i>)
Atributivo (um só sujeito)	Cooperativo (conjunto de sujeitos)
Imediatividade	Mediatividade
Permanente	Transitório
Direito de sequência	Apenas tem o patrimônio do devedor como garantia
<i>Numerus Clausus</i>	<i>Numerus Apertus</i>
<i>Jus in re</i> (direito à coisa)	<i>Jus ad rem</i> (direito a uma coisa)
Objeto: a coisa	Objeto: a prestação

Fonte: Farias et al. (2018, p.1352).

Nesse sentido, Venosa (2018) esclarece que:

A ideia básica é que, o direito pessoal une dois ou mais sujeitos, enquanto os direitos reais traduzem relação jurídica entre uma coisa, ou conjunto de coisas, e um ou mais sujeitos, pessoas naturais ou jurídicas (Venosa, 2018, p.5).

5. DIREITOS REAIS SOBRE COISA PRÓPRIA

Por muito tempo, apenas a propriedade era considerada como direito real sobre a coisa própria, sendo que os demais direitos reais eram classificados como direito real sobre a coisa alheia. Entretanto, com o advento da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, para alguns pesquisadores, esse cenário sofreu alterações, agora, a laje também passa a ser considerada um novo direito de propriedade. O presente estudo adota a linha de pesquisa daqueles que consideram a laje como sendo um direito real sobre coisa própria.

5.1 Direito de Propriedade: Função Social e Acesso à Moradia

A propriedade é um direito fundamental garantido a todos os cidadãos pelo art. 5º, inciso XXII da CRFB/88: “é garantido o direito de propriedade”; neste artigo também é resguardada a função social da propriedade privada no inciso XXIII: “a propriedade atenderá a sua função social” (BRASIL, 1988).

A Constituição brasileira ainda assegura a função social da propriedade privada em seu art. 170 inciso III: “III- a função social da propriedade” (BRASIL, 1988). Sendo assim, a função social é intrínseca à propriedade privada. Portanto, apesar de privada, a propriedade deve atender a um viés social, relacionando-se com a capacidade de dar à propriedade um destino determinado, vinculando-a a certo objetivo.

O Código Civil de 2002, apesar de não definir o que é propriedade, dispõe no art. 1.228 que: “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” (BRASIL, 2002).

Dessa forma, com a ascensão dos direitos fundamentais e a preocupação em garantir os direitos sociais dos indivíduos, a propriedade, que antes tinha um viés econômico e patrimonialista, passa então a cumprir com uma função social.

A função social da propriedade é requisito indispensável à sua existência e manutenção, assim, é função social da propriedade atender aos interesses de ordem pública e privada, sendo os seus limites pré-estabelecidos por lei.

Marmelstein (2009), ao falar sobre o assunto, diz que:

[...] há quem defenda, a meu ver com razão, que o direito de propriedade só faz sentido se conjugado com o princípio da função social. Cumprindo a sua função social, o direito de propriedade merece proteção estatal, já que a Constituição o consagra como direito fundamental. Por outro lado, não cumprindo a função social, esse direito deixa de merecer qualquer proteção por parte do poder público, já que a Constituição exige que o uso da coisa seja condicionado ao bem-estar geral (MARLMELSTEIN, 2009, p.165).

Apesar de que, em tese, a propriedade deva ter um fim social, a realidade brasileira é cruel e em nada se aproxima da teoria. Insta salientar que a história do Brasil é marcada por um país que se soergueu baseado na exploração da mão de obra de povos indígenas e, principalmente, negros trazidos do continente africano para serem escravizados.

Após a abolição da escravatura em 1888, os alforriados foram jogados à margem da sociedade, sem nenhuma indenização pelo tempo escravizado e sem apoio ou condições financeiras de se manter, passando a ocupar as ruas das cidades. Com a intenção de “limpar” as ruas, essa população foi enxotada para os morros, onde fizeram suas moradas, que eram construídas umas em cima das outras.

Sendo assim, com o crescimento populacional desordenado e sem um Estado que ampare e zele pelos direitos dos menos favorecidos, a realidade de milhares de famílias de baixa renda no Brasil é marcada pela ausência do direito à propriedade e ao acesso à moradia, tendo que reinventar dia após dia uma nova forma de sobreviver. É nesse contexto que nasce a figura do que consideramos como sendo a laje.

5.2 Direito De Laje: Novo Direito De Propriedade

Alguns pesquisadores, como Carlos Eduardo Elias de Oliveira, entendem que a laje compreende o que se chama de propriedade em três dimensões. Esta não remete apenas ao sentido geométrico, mas trata-se do direito de laje enquanto nova forma de propriedade. A análise do referido pesquisador é clara:

Na forma como foi redigido o Código Civil nesse ponto, o direito real de laje é uma espécie de direito real de propriedade sobre um espaço tridimensional que se expande a partir da laje de uma construção-base, seja em direção ascendente ou a partir do solo

dessa construção em direção subterrânea. Esse espaço tridimensional formará um poliedro, geralmente um paralelepípedo ou um cubo. A figura geométrica dependerá da formatação da sua base de partida e também dos limites impostos no ato de instituição desse direito real e das regras urbanísticas. Teoricamente, esse espaço poderá corresponder a um poliedro em forma de pirâmide ou de cone, se isso for imposto no ato de instituição ou em regras urbanísticas. Esse espaço pode ser suspenso no ar quando o direito real for instituído sobre a laje do prédio existente no terreno ou pode ser subterrâneo quando o direito real for instituído no subsolo. (DE OLIVEIRA, 2017, p. 6).

A título de complementação da ideia apresentada sobre a tridimensionalidade da laje, na obra “Direito de Laje do puxadinho à digna moradia”, os autores entendem que:

(...) a laje é propriedade em três dimensões porque calcada (i) em um desentranhamento da obviedade de vinculação ao solo, (ii) porque nascida dos mais diretos e gritantes anseios sociais e (iii) porque possibilita um reconhecer das titularidades muito além da dicotomia propriedade-limitação (FARIAS et al. 2018, p.60).

Dentre os principais argumentos que levam a laje a ser considerada um direito real sobre coisa própria, pode-se destacar primeiramente o fato de que ela possui matrícula própria, conforme estabelece o art. 1.510-A, §3º do CC/02: “Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor”. Portanto, é resguardado à laje uma matrícula própria no cartório de registro imobiliário, devendo esse registro ser distinto da titularidade do imóvel originário. Constitui, dessa forma, uma unidade autônoma e independente.

Para além das mudanças sofridas na codificação civil, a Lei nº6.015/73 – Lei dos Registros Públicos – também sofreu alteração em decorrência da inclusão da laje no rol dos direitos reais, passando a assegurar a abertura de uma matrícula dissociada da construção base para a laje. Sendo assim, incluiu-se ao art. 176 da Lei 6.015/73 o § 9º, cujo dispositivo garante que “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.”

O reconhecimento do direito garantido à laje de possuir registro e matrícula própria fortalece a tese de que trata-se de direito real sobre coisa própria. Sobre o assunto, muito bem observa Francisco Eduardo Loureiro:

O direito real de laje é instituto *sui generis*, com requisitos e efeitos próprios, que não se confundem com o direito de superfície (art. 1.369 e seguintes do CC), e nem com a amplitude plena (art. 1.228 CC). O legislador procurou regularizar e solucionar situação de fato que aflige milhares de famílias no país, em especial as de baixa renda: o proprietário de determinado imóvel aliena a terceiros o direito de construir sobre a laje de sua edificação, e de se tornar o adquirente dono da nova construção erigida, independente daquela original, que se encontra abaixo.

Define-se o direito real como nova modalidade de propriedade, na qual o titular adquirente torna-se proprietário de unidade autônoma consistente de construção

erigida sobre acessão alheia, sem implicar situação de condomínio tradicional ou edifício. (LOUREIRO, 2017, p.1).

Em segundo lugar, ao lajeário (dono da laje) são atribuídos poderes inerentes a quem exerce o direito de propriedade, quais sejam: gozar, reivindicar, usar e dispor livremente de sua propriedade. Esses direitos são próprios de quem exerce direito próprio sobre a coisa. Dessa forma, o titular da laje possui independência para conferir funcionalidade a sua propriedade.

Por fim, insta salientar que o direito de laje é um direito perpétuo por si mesmo, o que reforça a ideia de um direito autônomo. O lajeário titulariza um direito com funcionalidade própria, que visa atender as suas necessidades e de sua família.

6. DIREITOS REAIS SOBRE COISA ALHEIA

Os direitos reais sobre coisas alheias são aqueles cujo objeto não é coisa própria, mas coisa da propriedade de outra pessoa, tendo como característica a oponibilidade erga omnes e pelo poder de sequência.

Alguns pesquisadores consideram a laje como sendo direito real sobre coisa alheia, e sustentam esse entendimento ancorados nos seguintes argumentos: Primeiramente, para eles a laje é um acessório da propriedade. Portanto, o direito titularizado do lajeário não seria autônomo, mas um direito limitado.

Em segundo lugar, o direito de laje seria uma variação do direito de superfície, pertencendo então ao rol dos direitos reais de gozo ou fruição. Em terceiro lugar, argumenta-se que o direito do lajeário é um direito restrito, visto que antes de ceder a sua laje para uma nova construção deve o lajeário ter a aceitação do titular da construção base e dos demais lajeários.

Dentre os doutrinadores que defendem a laje como sendo um direito real sobre coisa alheia, pode-se destacar os dizeres de Pablo Stolze:

Imaginemos, a título meramente ilustrativo, o sujeito que constrói um segundo andar em sua casa, conferindo-lhe acesso independente, e, em seguida, transfere o direito sobre o mesmo, mediante pagamento, para um terceiro, que passa a morar, com a sua família, nesta unidade autônoma. Não se tratando, em verdade, de transferência de "propriedade" - que abrangeria, obviamente, o solo -, este terceiro passa a exercer direito apenas sobre a extensão da construção original, ou seja, sobre a laje. Trata-se, portanto, de um direito real sobre coisa alheia - com amplitude considerável, mas que com a propriedade não se confunde -, limitado à unidade imobiliária autônoma erigida sobre a construção original, de propriedade de outrem. (STOLZE, 2017, p.1)

Apesar da forte argumentação, esta pesquisa entende que o direito de laje é um direito real sobre coisa própria, e que considerar o contrário reduz a funcionalidade própria da laje, fazendo com que ele perca a sua essência, a de trazer a muitos brasileiros a garantia fundamental

à digna moradia, pois o coloca abaixo do direito de propriedade, quando, na realidade, trata-se de uma nova forma de propriedade.

7. DIREITO DE SUPERFÍCIE E DIREITO DE LAJE: BREVE COMPARAÇÃO

O direito de superfície está previsto no Estatuto da Cidade (Lei complementar 10.257/2001) e no Código Civil de 2002, ambos em vigor. A análise do direito de superfície será feita à luz do Código Civil de 2002, tomando por base que os dois polos dessa relação jurídica sejam ocupados por particulares.

A natureza jurídica do direito de superfície é de direito real sobre coisa alheia de gozo e fruição, em síntese tem como finalidade permitir que se plante ou construa em terreno alheio. Maria Helena Diniz, entende a superfície como:

A concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, onerosa ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo de terra ou outra utilização de interesse social. (DINIZ, 2011 p. 485)

No direito de superfície, o superficiário constrói ou planta em um terreno que não é seu. Portanto, ele não é proprietário da terra, pois apenas utiliza solo alheio. O direito de superfície é constituído por tempo determinado ou determinável. O direito de laje, por sua vez, é um direito perpétuo do seu lajeário, pois este é proprietário da laje e dela dispõe de todos os direitos e deveres atribuídos ao direito de propriedade.

Sendo assim, como revela a lei, o direito de superfície é uma concessão que o proprietário faz a outrem, para que este utilize de sua propriedade, tanto para construir como para plantar. Além disso, tanto a superfície quanto a laje dependem de escritura pública para que ocorra o registro do imóvel, e tanto superficiário quanto lajeário são responsáveis pelos tributos referentes a superfície ou a laje.

Outro ponto a ser destacado é que o direito de superfície proíbe a realização de obra no subsolo, em contraposição, é permitida a construção da laje em infra partição, ou seja, abaixo da construção base. Sendo assim, claro é o teor do art. 1.369 do CC/2002:

O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.
Parágrafo único. O direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão. (BRASIL, 2002)

É de suma importância reforçar, mais uma vez, que esta pesquisa entende a laje como sendo um direito real sobre coisa própria, portanto, o lajeário é proprietário daquela em que reside.

8. DIREITO DE LAJE: NOMENCLATURA E DENOMINAÇÕES

Em virtude da origem do direito real de laje e com o intuito de dar ao cidadão o exato sentido de seu direito, a palavra laje, em que pese a atecnicidade, foi mantida pelo legislador ao elaborar a lei. É um termo que, em razão da simplicidade, pode ser reconhecido pelos sujeitos aos quais se destina e, com isso, levar à operabilidade do direito, o que é de suma importância para dar concretude e utilidade ao instituto.

Sobre o assunto, informa Carlos Eduardo Elias de Oliveira:

em primeiro lugar a nomenclatura “laje” não foi a mais técnica, pois esse novo direito real retrata um direito real de superfície de graus sucessivos (segundo, terceiro etc.), que também poderia ser chamado de direito real de sobrelevação. Todavia, por força da fama popular granjeada pela expressão, o Parlamento preferiu manter o nome atécnico. Perceba que, apesar de ser nomeado como direito real de laje, esse direito real sobre “andares subterrâneos”, de modo que não é apenas a “laje” que serve de ponto de partida, mas também o solo” (ELIAS DE OLIVEIRA, 2017, p.5).

Sendo assim, o termo direito de laje visa dar ênfase na questão do direito nascido do fato e preocupado em regular a realidade de inúmeras edificações. Para melhor compreensão, as principais figuras e denominações da laje são:

Quadro 2 - Principais figuras e denominações da laje

Proprietário	Titulariza o direito de propriedade sobre a construção original (construção-base), em relação à qual será criado o primeiro direito de laje.
Lajeário	Titulariza o direito de laje, seja da laje em <i>sobrelevação</i> ou da laje em <i>infrapartição</i> , derivado tal direito de uma propriedade ou de uma laje.
Sobrelaje	É a laje constituída a partir de uma outra laje. Surge quando o lajeário, devidamente autorizado pelos demais lajeários e proprietários, cede novo direito de laje a terceira pessoa.
Laje em Sobrelevação	É o direito de laje constituído <i>sobre</i> a construção original, aproveitando-se o espaço aéreo livre e sempre em respeito às regras de postura locais e limites de edificação.
Laje em infrapartição	Trata-se do direito de laje constituído em área abaixo da construção original, com o aproveitamento de garagens ou porões, também com a plena observação das regras de postura e de segurança para edificações.

Fonte: FARIAS et al. (2018, p. 24)

Dessarte, existem duas formas de se constituir uma laje, em sobrelevação ou em infrapartição, deve-se ressaltar que o texto normativo não cuidou de criar uma denominação própria para essas divisões, trata-se de atribuição doutrinária. O texto normativo diz que:

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. (BRASIL, 2015)

A laje em sobrelevação é a mais recorrente, sua existência física e jurídica estão relacionadas à construção-base, ou à laje que lhe antecede. Aliás, é importante salientar que a eventual destruição da construção inicial, a menos que ocorra a reconstrução pelo proprietário da base em cinco anos, levará à extinção da laje em sobrelevação.

No que tange à laje em infrapartição, a regra é outra, a vinculatividade entre esta e a construção original não é perene. Ainda que ocorra a destruição da construção-base, a laje em infrapartição não deixará de existir, passando a ser imóvel próprio, enquanto não houver a reconstrução.

9. A LAJE COMO DIREITO FUNDAMENTAL CONSTITUCIONAL

Na história da humanidade, a propriedade é marcada pelo seu viés econômico, por ser motivo de contendas e disputas de poder entre os homens. Com o desenvolver do ordenamento jurídico, as várias conquistas de direitos, sociais e políticos, e principalmente, com a ascensão do Estado Democrático de Direito esse caráter estritamente econômico da propriedade passa a receber nova significação.

o reconhecimento da propriedade como direito humano se prende à sua função de proteção pessoal de seu titular. Há uma função individual da propriedade que consiste na garantia da autonomia privada do ser humano e no desenvolvimento de sua personalidade, pois os direitos reais são outorgados a uma pessoa para a realização pessoal da posição de vantagem que exerce sobre a coisa. (FARIAS et.al., 2017, p. 301)

Indo mais adiante, o constituinte na Constituição Federal de 1988, em seu art. 5º, inciso XXII, diz que: “é garantido o direito de propriedade”. Isto posto, trata-se, portanto, de um direito fundamental de envergadura constitucional, que resguarda à pessoa um mínimo existencial e uma vida digna. É visando garantir a fundamentalidade do direito de propriedade e fazendo uma interpretação extensiva que há de se reconhecer o direito de laje como um direito fundamental implícito.

Luís Roberto Barroso muito bem observa que:

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

Ademais, insta salientar que esta pesquisa acredita que ao direito de laje também é garantido o princípio da proibição do retrocesso social, o qual estabelece a garantia da

efetivação e manutenção dos direitos sociais, haja vista a redução dos mesmos. Dessa forma, caso surjam eventuais normas jurídicas que venham a restringir o direito de laje, esse princípio de vedação ao retrocesso social torna possível a declaração de inconstitucionalidade dessas normas, já que é notório o caráter de inclusão social do direito de laje.

Servindo de fundamentação para o exposto acima, o Supremo Tribunal Federal (STF), em orientação jurisprudencial, fixou seu entendimento no sentido de proibir retrocessos sociais:

O princípio da proibição do retrocesso impede, em tema de direitos fundamentais de caráter social, que sejam desconstituídas as conquistas já alcançadas pelo cidadão ou pela formação social em que ele vive. - A cláusula que veda o retrocesso em matéria de direitos a prestações positivas do Estado (como o direito à educação, o direito à saúde ou o direito à segurança pública, v.g.) traduz, no processo de efetivação desses direitos fundamentais individuais ou coletivos, obstáculo a que os níveis de concretização de tais prerrogativas, uma vez atingidos, venham a ser ulteriormente reduzidos ou suprimidos pelo Estado. Doutrina. Em consequência desse princípio, o Estado, após haver reconhecido os direitos prestacionais, assume o dever não só de torná-los efetivos, mas, também, se obriga, sob pena de transgressão ao texto constitucional, a preservá-los, abstando-se de frustrar – mediante supressão total ou parcial – os direitos sociais já concretizados (STF, Ac. 2ª T., ARE 639.337/SP, rel. Min. Celso de Mello, j. 23.8.11, DJe 14.9.11).

Outra garantia que pode ser interpretada extensivamente é a impenhorabilidade da laje, uma vez que esta deve ser considerada como bem de família, ainda que o lajeário resida sozinho, nos termos da Lei 8.009/90 e do entendimento cimentado pelo Supremo Tribunal de Justiça (STJ) na Súmula 364: “O conceito de impenhorabilidade de bem de família abrange também o imóvel pertencente a pessoas solteiras, separadas e viúvas.”.

10. A LAJE E O CONDOMÍNIO

É importante esclarecer que não se pode confundir laje com a formação de uma edificação em condomínio edilício. Reza o §4º do art. 1.510-A, do CC/02 que “a instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas”. Em conformidade com o aludido parágrafo, é incompatível com essa modalidade de direito real o direito arquivado sobre “áreas comuns”, isso, porque a laje não atribui fração ideal sobre o terreno ou demais áreas edificadas, como também não estende seus efeitos sobre as áreas não edificadas como ocorre no condomínio.

Enquanto no condomínio edilício é imprescindível que haja vinculação entre a unidade autônoma e uma fração do solo onde ele está edificado, no direito de laje, não há essa divisão entre propriedade comum e propriedade autônoma individual. Na laje, há uma propriedade individual que surte reflexos específicos sobre determinadas áreas, as quais servem a todo o conjunto, e terão manutenção custeada por todos (lajeado(s) e lajeário(s)).

Essas áreas, ainda que sejam de propriedade do lajeado ou do lajeário, a depender do caso, servem a toda a edificação e devem ser mantidas por todos, como previsto no art. 1.510-C, do CC/02:

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.

Outrossim, o que reforça a dissociação do direito de laje e o condomínio edilício é que a unidade autônoma em condomínio é propriedade sujeita a regras de convivência, enquanto é ininteligível a existência de regras de convivência ou a nomeação de um síndico para a laje.

Como mencionado anteriormente, o edifício em laje é composto por construções do lajeado e dos lajeários, e não possui áreas comuns ou propriedades em comum, mas sim áreas que se prestam a servir a toda a construção. No entanto, ainda que no direito de laje só exista propriedade individuais, o art. 1.510-C, do CC/02, traz as áreas que servem a todo edifício:

§ 1º São partes que servem a todo o edifício: (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)
I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio; (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)
II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje; (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)
III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)
IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

11. DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

11.1 Direitos e Deveres Do Lajeado (Titular Do Imóvel Originário)

11.1.1 Dos direitos do lajeado

O lajeado é o proprietário da construção base e possui direitos inerentes a sua posição. A seguir, serão expostos os principais direitos do lajeado.

O primeiro é o direito de preferência em caso de alienação da laje pelo lajeário. Dessa forma, tem o lajeado a prioridade na preferência de aquisição da laje que venha a ser colocada à venda, antes que o imóvel seja alienado a um terceiro adquirente. O direito de preferência aqui tratado está regulado no art. 1.510-D, do CC/02, o qual determina que:

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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) (BRASIL, 2002)

Deve-se atentar ao fato de que podem as partes prorrogar o prazo legal de preferência, mas é vedado que este seja fixado abaixo do previsto legalmente.

O segundo direito do lajeado é o de pagar tributos relativos apenas a sua construção. Portanto, é um direito do lajeado que cada imóvel esteja submetido a contribuições tributárias individuais, sendo vedado que haja progressividade de impostos (por exemplo, IPTU) da construção-base em detrimento das lajes cedidas, sob pena de caracterizar *bis in idem*.

Por fim, o último direito do lajeado aqui abordado é a possibilidade de se opor, sem arbitrariedade, à constituição de novos direitos de laje. Pode cada lajeário ceder a sua laje para que se constitua um novo direito sobre a mesma, mas para isso é necessário o consentimento do lajeado (dono do imóvel original), a fim de que se constitua esse novo direito.

11.1.2 Dos deveres do lajeado

Ao lajeado também são conferidos deveres.

Dentre eles, pode-se citar que cabe ao lajeado a possibilidade de realizar reparações urgentes em áreas que sirvam a todo o edifício em lajes, para que depois as despesas sejam rateadas, em regime de repartição. O §2º do art. 1.510-C do CC/02 estabelece que “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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).” Entende-se como urgente aquilo que não se pode esperar o decurso do tempo.

Além do dever de fazer reparações urgentes, o lajeado deve contribuir com as áreas que sirvam ao prédio e arcar, proporcionalmente, com as despesas urgentes que forem realizadas pelo lajeário. Nesta hipótese, é o lajeado quem deve arcar com sua parte das despesas que forem pagas por um titular da laje.

Outro dever do lajeado é manter íntegra a propriedade do terreno sobre o qual edificou a construção-base, daí decorre a obrigação prevista no art. 1.510-E do CC/02 de reconstruir a edificação-base em caso de destruição desta.

Por fim, insta salientar que caso o lajeado deseje alienar a construção-base, antes de aliená-la a um terceiro deverá dar preferência ao primeiro lajeário, e depois aos demais, para que caso queiram adquirir a base assim o façam. O prazo para a manifestação do interesse na compra é de 30 dias, conforme o art. 1.510-D do CC/02.

11.2 Direitos e Deveres Do Lajeário (Titular Da Laje)

11.2.1 Dos direitos do lajeário

Dentre os direitos do lajeário, pode-se destacar o direito a um acesso independente à sua laje. Antes, com a redação da MP 759/16, era obrigatório que a laje tivesse isolamento funcional e acesso independente. Com a conversão da medida em lei, tal obrigação deixou de existir, passando a ser uma faculdade do lajeário edificar um acesso independente para a sua unidade, podendo, para tal, utilizar-se de parte do terreno do lajeado.

Cabe ao lajeário o direito de preferência se um dos demais lajeários ou o lajeado pretenderem alienar a terceiros suas propriedades. O art. 1.510-D, §1º e §2º traz a como será exercida a preferência entre os lajeários:

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

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

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

Deve-se ressaltar que o edifício constituído em lajes, majoritariamente, é fruto de relações familiares. Por isso, o legislador pensou nesses direitos e deveres a fim de resguardar os titulares de possíveis infortúnios jurídicos, ao passo que um deles queira alienar seu bem com o único intuito de prejudicar os demais.

Importante a análise de que mesmo nas alienações gratuitas, como doações, há que se ponderar a existência de limites para sua efetivação, já que não pode o lajeário e o lajeado fazer uso de seu direito com o simples intuito de prejudicar um dos outros envolvidos, ou seja, não pode o membro do edifício em lajes simular ou efetivamente concretizar uma transmissão gratuita com o único pretexto de prejudicar um dos componentes do edifício. Como se pode bem ilustrar, um dos lajeários, após desavença com outro titular da edificação, doa sua laje para conhecido desafeto do mesmo, apenas para criar situação vexatória ou “infernizar” a vida do vizinho (FARIAS, et.al, 2018, p. 87).

Por fim, caso a construção-base se desfaça em ruínas e o seu proprietário não queira reconstruí-la, é direito do lajeário, dono da laje superior à construção-base, ter preferência frente aos demais para adquiri-la, podendo, então, levantar nova construção. Insta salientar que, sem a construção-base, inexistem lajes em sobrelevação (superiores), o mesmo não se pode dizer sobre a laje em infrapartição (construída abaixo da construção base).

11.2.2 Dos deveres do lajeário

Incumbe ao lajeário arcar com os tributos e encargos de sua laje, uma vez que cada uma delas possuirá tributos e encargos próprios. Também é seu dever a abertura da matrícula da laje, diferente e separada da matrícula da construção-base. Dessarte, deve o lajeário, ao constituir novo direito de laje, registrá-la em um cartório de registro de imóveis.

O lajeário, assim como o lajeado, tem o dever de arcar com os custos da manutenção das áreas que se prestam a servir a toda a construção. Além disso, havendo realização de obras urgentes, deverá indenizá-las, pagando a parte que lhe seja proporcional nos reparos que forem realizados por um dos titulares das lajes.

Em que pese o direito de regresso ser um direito que cabe tanto ao lajeado como aos lajeários, parte da doutrina entende que, caso um dos titulares se oponha a restituir os valores pagos em obras realizadas em caráter de urgência, aquele que pagou a obra não poderá intentar uma eventual indenização. A transformação do direito de regresso em um dever de indenizar somente será possível mediante a recusa sem justificativa racional daquele que deixou de pagar.

Também é dever do lajeário, caso tenha a intenção de alienar sua laje, respeitar o direito de preferência dos demais lajeários e do lajeado, podendo apenas alienar a terceiros caso não haja interesse destes. O prazo para a manifestação do interesse é de 30 dias, conforme prevê o art. 1.510-D. Caso haja divergência que prejudique o notificado, resta qualificado o inadimplemento do dever de preferência e, por isso, abre-se o prazo decadencial de 180 (cento e oitenta) dias para o depósito do preço pelo prejudicado, desconstituindo o negócio anterior.

Por fim, cabe ao lajeário o dever de, antes de constituir novo direito de laje, informar e requerer a outorga de todos os demais lajeários e do lajeado. Nesse caso, preceitua o §6º do art. 1.510-A, que a aceitação deve ser expressa, sendo que o silêncio das partes indica reprovação à constituição desse novo direito de laje.

12. FORMAS DE EXTINÇÃO DA LAJE

O art. 1.510-E, do CC/02, trata da extinção da laje em razão da ruína da construção-base.

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.”

O artigo supracitado diz respeito apenas à ligação entre a ruína da laje e a extinção desse direito. Isso se dá em razão da dependência da construção-base com a(s) laje(s) em

sobrelevação. No entanto, a dependência física não implica em vínculo jurídico, visto que tratam-se de direitos autônomos.

Sendo assim, preceitua o artigo em comento que, havendo ruína da construção-base, cabe ao lajeado reconstruí-la no prazo improrrogável de até 5 anos. Em não edificando no prazo máximo, estará autorizado a reconstruir a edificação base o primeiro lajeário, devendo para tanto, respeitar os limites já existentes do terreno e da construção. O inciso II desse artigo aborda, então, uma nova forma de perda, ainda que parcial, da propriedade pelo titular da construção original em favor do lajeário.

Ademais, para a laje também são aplicáveis extensivamente os modos de perda da propriedade apresentados pelo art. 1.275, do CC/02, quais sejam: alienação, renúncia, abandono, perecimento da coisa e desapropriação. A perda da propriedade pode ser classificada de forma voluntária ou involuntária, sendo modos voluntários a alienação, a renúncia e o abandono, e involuntários o perecimento e a desapropriação.

13. JURISPRUDÊNCIA

A fim de ilustrar como o direito de laje vem sendo objeto de demandas judiciais, pode-se observar os seguintes julgados:

O objeto de discussão do primeiro julgado é o registro da laje como instrumento regularização do negócio jurídico de compra e venda realizado inter vivos. A abertura de uma matrícula individualizada da laje no registro de imóveis e a adjudicação desta na matrícula da construção-base são imprescindíveis para resguardar juridicamente o comprador quanto ao negócio firmado.

TJMG - AC 1.0223.15.015695-6/001 - 18.^a Câmara Cível – julgamento: 12/03/2019 – Relator: Fernando de Vasconcelos Lins - DJe 14/03/2019 - Área do Direito: Cível; Processual

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE DIREITO DE LAJE - PENDÊNCIA DE PROVIDÊNCIAS NECESSÁRIAS PARA A REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL - MEDIDAS A CARGO DO PROMITENTE-VENDEDOR - CONDENAÇÃO AO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO DE FAZER - DANOS MORAIS - NÃO CARACTERIZAÇÃO - MERO INADIMPLEMENTO CONTRATUAL - CLÁUSULA PENAL - INCIDÊNCIA DA MULTA - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO - O direito real de laje, quando fundado em negócio jurídico inter vivos, só nasce mediante o registro do título, com "a abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base", nos termos do artigo 171, §9º, da Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973). - A promessa de compra e venda de direito real de laje não confere ao promissário-comprador o direito à adjudicação compulsória, enquanto pendentes prévias providências de regularização do imóvel necessárias para viabilizar o registro, mas permite que ele exija o cumprimento de tais providências do promitente-vendedor, se este se obrigou contratualmente a realizá-las.

O objeto de discussão do segundo julgado em análise é uma compra e venda em que o alienante de direito real de laje deixa de cumprir com o seu dever de informar o comprador sobre a necessidade de realizar obras estruturais na construção-base, razão pela qual fica reconhecido o vício de consentimento e o negócio jurídico é anulado, devendo as partes retornarem ao “status quo ante”.

TJMG - AC 1.0362.09.105826-7/002 - 12.^a Câmara Cível – julgamento: 24/06/2020 – Relator: Renan Chaves Carreira Machado - DJe 10/07/2020 - Área do Direito: Civil; Compra e Venda;

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA - NEGÓCIO JURÍDICO - DIREITO REAL DE LAJE - NECESSIDADE DE OBRAS ESTRUTURAIS NA CONSTRUÇÃO-BASE - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE INFORMAÇÃO À ADQUIRENTE - ERRO - ANULAÇÃO - DANOS MATERIAIS - RESTITUIÇÃO DE VALORES - DANO MORAL - NÃO OCORRÊNCIA. A ausência de informações pelo alienante de direito real de laje acerca da necessidade de realização de obras estruturais na construção-base enseja o reconhecimento de vício de consentimento que atrai a anulação do negócio jurídico e a determinação de que as partes retornem ao "status quo ante". A parte que comete ato ilícito e causa danos materiais à outra deve ser condenada ao pagamento de indenização pelos danos sofridos. A insuficiência de informações que enseja a anulação do negócio jurídico, por si só, não é bastante para configurar lesão a direito da personalidade, na dimensão técnica integridade moral (honra, liberdade, intimidade, imagem e nome), pelo que improcedente a pretensão da parte contratante de haver reparação pecuniária por dano moral.

Por fim, pode-se observar no terceiro julgado, que o objeto de discussão é a propriedade da laje construída na parte superior da casa da autora. Ficou demonstrado que na época a autora cedeu o espaço para que o filho construísse em sobrelevação. A lide surge após a morte do filho da autora, querendo ela reivindicar a laje. Ficou decidido que a construção em sobrelevação trata do direito real de laje, registrada com matrícula própria e em razão disso negou-se o pedido autoral para reintegração da posse do bem, uma vez que a propriedade é do falecido e de seu cônjuge.

TJRJ - AC 0059912-35.2015.8.19.0021 - 6.^a Câmara Cível – julgamento: 06/08/2020 – Relatora: Inês da Trindade Chaves de Melo - DJe 11/08/2020 - Área do Direito: Civil;

APELAÇÃO CÍVEL. EXTINÇÃO DE COMODATO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. NARRA A AUTORA, NA PRESENTE DEMANDA, QUE NO ANO DE 2006, MEDIANTE COMODATO VERBAL, CONSENTIU QUE A RÉ, SUA NORA, RESIDISSE COM SEU COMPANHEIRO, FILHO DA AUTORA, NO SEGUNDO PAVIMENTO DO MESMO IMÓVEL. SUSTENTA, AINDA QUE, NO ANO DE 2014, APÓS O FALECIMENTO DE SEU FILHO, BUSCOU A RETOMADA DO IMÓVEL SEM SUCESSO E QUE, DESDE ENTÃO, TÊM TIDO DIVERSOS DESENTENDIMENTOS COM A RÉ, O QUE TORNA INSUSTENTÁVEL A RELAÇÃO TÃO PRÓXIMA. JÁ A RÉ, POR SEU TURNO, ALEGA TER A POSSE LEGÍTIMA DO BEM, ASSEVERANDO QUE A AUTORA CEDEU, DE MODO DIFINITIVO, O LOCAL AO SEU FILHO, EM TROCA DE CONSTRUÇÕES NA LAJE QUE A ADPTASSEM PARA SER UM SEGUNDO PAVIMENTO INDEPENDENTE. PARA TANTO, ACOSTA CÓPIA DE COTAS DO IPTU RELATIVO À LAJE, QUE COMPROVA A EXISTÊNCIA DE MATRÍCULA PRÓPRIA DA ÁREA DENOMINADA "SOBRADO", CUJO CONTRIBUINTE É SEU FALECIDO COMPANHEIRO. DEMANDA QUE

TRATA, EM VERDADE, DE DIREITO REAL DE LAJE EXERCIDO PELO FILHO DA AUTORA, SEGUNDO O QUAL 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 (ART.1225, XIII C/C ART.1510-A DO CC/02). POSTERIOR FALECIMENTO DO FILHO DA AUTORA E COMPANHEIRO DA RÉ QUE DESDOBRA EM DIREITO REAL DE HABITAÇÃO EM SEU FAVOR, NA FORMA DO ART.1225, INCISO VI E ART.1414 A ART.1.416 DO CC. SITUAÇÃO QUE FUNDAMENTA A IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO AUTURAL DE REINTREGAÇÃO NA POSSE DO BEM. AUTORA QUE NÃO LOGROU DEMONSTRAR A SUA POSSE E O RESPECTIVO ESBULHO, REQUISITOS PARA A REINTEGRAÇÃO. SENTENÇA CORRETA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

14. CONCLUSÃO

A regulamentação do direito de laje traduz a evolução da codificação civil e do ordenamento jurídico brasileiro como um todo, haja vista que ficou evidenciada a relevância desse fato social, que até então gravitava em um limbo.

O reconhecimento da laje como sendo direito real vai além de mera regulamentação legal, ao cumprir com o seu viés social na medida em que garante a milhares de brasileiros o afastamento de possíveis dúvidas jurídicas e sucessórias por ventura existentes, ampliando, com isso, o grau de segurança jurídica e eficácia da norma.

Por muitos anos, a situação de milhares de pessoas pairava na omissão legislativa e no descaso do poder Estatal. Com o advento da Lei nº 13.465/2017, além de inserir um instrumento em favor do direito fundamental à moradia, também passou-se a dar um enfoque prestacional a inúmeras famílias que se encontram nessa situação no território nacional.

Nesse ínterim, o direito de laje nasce dos anseios sociais, diante da passividade do Estado, e tem como mola precursora os grupos sociais que, em meio ao crescimento urbano desordenado, criam normas aplicáveis entre si.

Pode-se concluir que, embora a nova regulamentação não resolva como um todo a delicada questão social habitacional, notório é que se trata de uma evolução aos direitos sociais, pois confere, ao menos, dignidade legal e maior acesso ao direito de moradia a milhares de famílias.

Deve-se ressaltar que não pode o Estado apenas criar a lei e não viabilizar meios tangíveis de proporcionar a regulamentação habitacional dessa parcela da população. Dessa forma, é imprescindível a implementação de políticas públicas mais abrangentes e efetivas a serem desempenhadas a médio e longo prazo. Por fim, o que essa pesquisa quis demonstrar é que há Direito para além do Estado.

REFERÊNCIAS

ALVIM, Arruda. **Confronto entre Situação de Direito Real e de Direito Obrigacional. Prevalência da Primeira, Prévia e Legitimamente Constituída** – Salvo Lei Expressa em Contrário. Parecer publicado na Revista de Direito Privado, vol. 1, janeiro/março de 2000. São Paulo: RT, 2000.

AZEVEDO, Aluísio. **O Cortiço**. 1890. Disponível em: <http://www.dominiopublico.gov.br/download/texto/ua00021a.pdf>. Acesso em: 26 fev. 2018.

BARROSO, Luís Roberto. **Curso de Direito Constitucional Contemporâneo: os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo**. São Paulo: Saraiva, 2009.

BRASIL. **Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, [2016]. Disponível em: <http://www2.planalto.gov.br/acervo/constituicao-federal>>. Acesso em: 10 de out. de 2020.

BRASIL. **Código Civil, Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 10 de out. de 2020.

BRASIL. **Lei 13.465, de 11 de julho de 2017**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 03 de nov. de 2017.

BRASIL. **Lei de Registros Públicos, Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm. Acesso em: 10 de fev. de 2018.

BRASIL. **Lei de Registros Públicos, Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18009.htm. Acesso em: 10 de fev. de 2018.

BRASIL. **Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm. Acesso em: 03 de nov. de 2017.

BRASIL. **Superior Tribunal de Justiça**. Súmula 364. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/publicacaoinstitutional/index.php/sumstj/author/proofGalleyFile/5576/5699>. Acesso em: 03 de nov. de 2017.

BRASIL. **Supremo Tribunal Federal**. Ac. 2ª T., ARE 639.337/SP, rel. Min. Celso de Mello, j. 23.8.11, DJe 14.9.11. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=627428>. Acesso em: 03 de nov. de 2017.

BRASIL. **Tribunal de Justiça de Minas Gerais**. AC 1.0223.15.015695-6/001. Relator Vasconcelos Lins. 18ª Câmara Cível. Disponível em: https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do?jsessionid=B080BA1C8D01563CDF85279FBFBE1926.juri_node2?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0223.15.0156956%2F001&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar. Acesso em: 20 de jan. de 2020.

BRASIL. **Tribunal de Justiça de Minas Gerais**. AC 1.0362.09.105826-7/002. 12.^a Câmara Cível. Relator Renan Chaves Carreira Machado. 12.^a Câmara Cível. Disponível em: <https://www5.tjmg.jus.br/jurisprudencia/pesquisaNumeroCNJEspelhoAcordao.do?numeroRegistro=1&totalLinhas=1&linhasPorPagina=10&numeroUnico=1.0362.09.105826-7%2F002&pesquisaNumeroCNJ=Pesquisar>. Acesso em: 24 de nov. de 2020.

BRASIL. **Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro**. AC 0059912-35.2015.8.19.0021. 6.^a Câmara Cível. Relatora Inês da Trindade Chaves de Melo. Disponível em: <http://www1.tjrj.jus.br/gedcacheweb/default.aspx?UZIP=1&GEDID=0004691BCC6881BBF0F9B4189804B3728B69C50C600F3531>. Acesso em: 24 de nov. de 2020.

CABRAL, Rafael Lamera Giesta; GAMA, Vanessa Dias de Carvalho Quaresma. **Direito De Laje: Da Importância Social e das Controvérsias Quanto ao Direito de Superfície e ao Condomínio Edifício**. Disponível em: <https://periodicos.uni7.edu.br/index.php/revistajuridica/article/view/798> . Acesso em 05 out. 2019.

DE OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias. **Direito real de laje à luz da lei nº 13.465, de 2017: nova lei, nova hermenêutica**. Senado Federal 2017. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td238>. Acesso em 2 de mar. de 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**, 13.^a ed. Salvador: JusPodvim, 2017, vol. 5.

FARIAS, Cristiano Chaves de; NETTO, Felipe Braga; ROSENVALD, Nelson. **Manual de Direito Civil – Volume Único**. 3.^a ed. rev., atual. e ampl. – Salvador: Ed. JusPodvim, 2018.

GAGLIANO, Pablo Stolze e PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil - Obrigações** - Vol. 2. 17 ed. São Paulo: Saraiva.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Estatísticas do século XX**. Disponível em sítio eletrônico: <https://ww2.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/29092003estatisticasecxxhtml.shtm>. Acesso em: jul. de 2017

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Direito real de laje e superfície**. <http://iregistradores.org.br/direito-de-laje-e-superficie/>. Acesso em: 28 de mai. de 2018.

MAGNO DE OLIVEIRA, Patrícia Fonseca. **Direito de Laje: uma análise civil-constitucional do direito de superfície em segundo grau**. Disponível em http://www.patriciamagno.com.br/wp-content/uploads/2014/08/PM_DIREITO-DE-LAJE.pdf?x20748. Acesso em 08 de mar. de 2018.

MARMELSTEIN, George. Curso de Direitos Fundamentais. 2.^a ed. São Paulo: Atlas, 2009. RICHTER, Luiz Egon. **Fragmentos teóricos da base matricial do imóvel no registro de imóveis**. Disponível no sítio eletrônico: <http://www.regimo.com.br/doutrina/13>. Acesso em: 14 de jan. de 2019.

SMOLKA, Martim. **Regularização da ocupação do solo urbano: a solução que é parte do problema, o problema que é parte da solução.** Cadernos do IPPUR, 2002.

SOUSA JUNIOR, José Geraldo de. **O Direito Achado na Rua: condições sociais e fundamentos teóricos.** Rev. Direito Práx. [online]. 2019, vol.10, Disponível em: <https://www.scielo.br/pdf/rdp/v10n4/2179-8966-rdp-10-4-2776.pdf>. Acesso em 08 de mar. de 2018

STOLZE, Pablo Gagliano. **Direito de laje: primeira impressões.** Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/54931/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes>. Acesso em: 08 de jul. de 2017.

TARTUCE, Flávio. **Medida Provisória Introduce o Direito Real de Laje no Código Civil.** Disponível em: <http://professorflaviotartuce.blogspot.com.br/2016/12/medida-provisoria-introduce-o-direito.html>. Acesso em 04 de ago. de 2017.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil. Reais**, ed. Atlas, 12ª ed, 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direitos Reais Sobre Coisas Alheia. Superfície.** Disponível em: <http://www.abdconst.com.br/revista3/silviovenosa.pdf>. Acessado em: 5 de dez. de 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves; DEBS Martha El; e DIAS, Wagner Inácio. **Direito de laje. Do Puxadinho à Digna Moradia**, ed. Salvador: JusPodvim, 2018, vol. 1.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson; e NETTO, Felipe Braga. **Manual de Direito Civil – volume único**, ed. Salvador: JusPodvim, 2018, vol 1.