

FACULDADE DE IPATINGA – FADIPA

Sander Lucas Novais Pereira Santos

**A POSITIVAÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE E SUA RESPECTIVA
NATUREZA NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

IPATINGA

2020

SANDER LUCAS NOVAIS PEREIRA SANTOS

**A POSITIVAÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE E SUA RESPECTIVA NATUREZA
NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO**

Monografia apresentada ao Curso de Direito da Faculdade de Ipatinga – FADIPA, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof. Joélida Jullyene Rocha Ferreira

FACULDADE DE IPATINGA – FADIPA

IPATINGA

2020

*“Visto que o fundamento da propriedade é a utilidade, onde não houver utilidade possível não pode existir propriedade”
(Jean Jacques Rousseau).*

RESUMO

O presente estudo mergulha na análise jurídica do direito real de laje, que fora acrescido ao Código Civil pela conversão da Medida Provisória nº 759/2016 na Lei nº 13.465/2017. A problemática da presente pesquisa fica cravada na discussão acerca da natureza do direito em comento, se de novo direito, autônomo e independente, ou de um direito de superfície de segundo grau. Ilustra-se o objetivo geral do presente estudo na eficaz comparação entre os institutos do direito real de laje e do direito real de superfície, e os fins específicos na revisão da literatura civilista atrelada ao atual meio normativo em que se encontra o Direito das Coisas, além de buscar singularizar os sustentáculos históricos em que toma força o direito à laje e estudar as cardeais implicações jurídicas consequentes da institucionalização do direito à laje. Embasado, metodologicamente, em consultas exclusivamente bibliográficas, principalmente em obras doutrinárias de considerável renome e artigos científicos regularmente publicados, ao fim fica patenteado o relevante repertório sócio-histórico que cerca o tema e a posição do mesmo no bojo de medidas que superam meras negociações jurídicas para, mais relevantemente, ocupar propósitos voltados à proteção de realidade social menos favorecida economicamente e de grande impacto positivo no quadro econômico-político do país.

Palavras-chave: Puxadinho. Função social da propriedade. Verticalização imobiliária.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	5
1 CARDEAIS ASPECTOS ATINENTES AO DIREITO REAL DE LAJE	7
Escorço histórico do instituto e a verticalização de moradias.....	8
Formas de aquisição, transmissão e extinção da laje.....	11
Considerações acerca de lajes sucessivas.....	14
2 INSTITUTOS AFINS AO DIREITO REAL DE LAJE.....	16
Direito de Propriedade	16
Direito à Moradia.....	17
Direito de Superfície	18
3 DEFINIÇÃO DA LAJE COMO INÉDITO DIREITO REAL OU COMO DIREITO DE SUPERFÍCIE DE SEGUNDO GRAU	21
CONSIDERAÇÕES FINAIS	24
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	26
ANEXO	29

INTRODUÇÃO

Tendo em vista intenso fluxo migratório de êxodo rural na primeira metade do Século XX, principalmente após a década de 1930, marca-se uma série de mudanças urbanas proporcionadas pelo expressivo contingente populacional decorrente do enérgico deslocamento retromencionado, influenciado principalmente pela alteração do perfil político-econômico brasileiro à época. Com o recém chegado acentuado contingente populacional desdobrou-se demasiado crescimento demográfico, dando-se origem a inúmeras formações irregulares nas grandes metrópoles do Brasil da época, como favelas e periferias.

Como decorrência da elevação do contingente populacional urbano, inclusive majoritariamente irregular, há a demanda por institucionalização de políticas públicas voltadas ao crescimento de moradias como forma de amparo aos predominantemente economicamente hipossuficientes, além de organização das já existentes no espaço público da época.

Esse contexto ilustra parte do quadro de complicações urbanísticas enfrentadas nacionalmente, tornando-se cada vez mais custoso a efetivação do direito social à moradia, constitucionalmente previsto no caput do artigo 6º da vigente Constituição Federal.

Come essa noção é que muitos indivíduos passaram a estudar formas hábeis a suprir a demanda por um lar, contexto que dá espaço à política de verticalização de moradias, dando origem ao que trivialmente recebera a alcunha de “puxadinho”, sob a conjuntura de amigos e vizinhos começarem a ceder partes de seus imóveis para que terceiros ali construíssem e, à vista disso, possuíssem local para habitar.

Ocorre que dessas instituições decorriam inúmeros conflitos, como comuns a aos fatos sociais, assim demarcando numerosos litígios até então completamente desvestidos de qualquer amparo normativo.

A fim de ordenar toda a situação sinteticamente supratracejada fora elaborada a Medida Provisória nº 759/2016, que fora posteriormente convertida na Lei nº 13.465/2017, que cuidou da regularização fundiária urbana e rural brasileira, vindo a instituir o direito real de laje dentro das medidas implementadas.

Sob toda a ótica de instituição do direito real de laje leva-se a problemática do presente Trabalho às insuficiências normativas sofridas pela regularização legal materializada no vigente Código Civil, ocasião em que se traceja a seguinte

indagação como pergunta-problema: direito real à laje: um novo direito ou um direito de superfície de segundo grau?

Coloca-se sob caça, genericamente, a discussão acerca da comparação, tomados pela expressiva proximidade, entre o direito real de laje e o direito real de superfície, e, especificamente, busca-se revisar literatura civilista sobre o hodierno contexto legal do Direito das Coisas, singularizar as raízes históricas do direito real de laje e estudar as cardeais implicações de direito decorrente da institucionalização normativa do mesmo.

O presente estudo trilha seu caminho, inauguralmente, através da elucidação dos principais aspectos atinentes ao direito real de laje como forma de melhor entendê-lo e para que possa enfim compreender eventual diferenciação para com outros institutos afins.

Adiante, debruçam-se esforços aos esclarecimentos das principais noções a cercar os institutos afins ao direito real de laje, elencando efetiva definição e consequente pormenorização ao direito de propriedade, ao direito à moradia e ao direito de superfície.

Adentrando no enfoque cardeal do presente estudo dá-se espaço à questão-problema do mesmo no terceiro e último capítulo, volvendo todo o saber para a discussão acerca da natureza e questões de similitudes do direito real de laje para com o direito real de superfície, dando suprimento a considerações suficientes para formação das noções atestantes que cercam o presente Trabalho.

Aqui nota-se patente relevância a cercar a temática colocada em cheque no presente estudo, tendo em vista principalmente todos os propósitos supramencionados apresentarem-se como questões persuasivas em meio jurídico, dado que a regularização fundiária sempre tratou-se de questão com significativo espaço tanto em meio jurídico quanto político e econômico, além de, mesmo que até então perfunctoriamente, a questão enxergar grau de fundamental valia para operadores do Direito em geral, dado seu recente surgimento e seu importante papel diante do contexto da realidade brasileira.

1 ASPECTOS ATINENTES AO DIREITO REAL DE LAJE

O direito real de laje foi incorporado ao Código Civil pela Lei nº 13.465/2017, lei esta resultante da Medida Provisória nº 759/2016. Tal diploma legal apresentou-se como ousada por enfrentar diretamente os problemas das ocupações urbanísticas irregulares, principalmente por ilustrar que parte do problema relacionado às informalidades presentes em muitas ocupações fundiárias liga-se a decrepitude de vários institutos do Direito das Coisas com suas consequentes interpretações.

O artigo 25 da supracitada Medida Provisória tratava do retromencionado direito real e seu teor determinava alteração do texto do artigo 1.225 do Código Civil e acréscimo do artigo 1.510-A ao Diploma Civil. A Lei nº 13.465/2017 manteve o texto original do artigo 1.225 do Código Civil, artigo responsável por listar quais são os direitos reais, e acresceu não só o artigo 1.510-A como também os artigos 1.510-B, 1.510-C, 1.510-D e 1.510-E, todos estes referentes ao direito real de laje.

Assim, o direito real de laje fica normativamente reconhecido como aquele ofertado ao proprietário de uma construção-base para que possa ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a um terceiro.¹ Em outras palavras, o direito em comento trata-se de possibilidade de um proprietário constituir direito real sob o contexto em que terceiro poderá construir sobre ou sob sua base.

Sobre a localização do instituto no Código Civil, reflète Peluso (2017):

A MP n. 759/2016, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, criou o novo direito real de laje, acrescentando o art. 1.510-A ao CC. A localização escolhida pelo legislador não foi feliz, pois inseriu a nova figura no capítulo dos direitos reais de garantia, com os quais não guarda a mais remota afinidade. Mais adequada seria a inserção de novo instituto no capítulo que traça as regras gerais do direito de propriedade, ou mesmo do direito real de superfície. (PELUSO, 2017, p. 1.515).

Fica reconhecida a construção realizada sobre outra construção, acima ou abaixo desta, como objeto do direito real de laje, conforme lições de Soares (2018).

¹ Definição atribuída aos cuidados do texto do artigo 1.510-A, do Código Civil, que reza em seu teor original: “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”.

Em primo terreno, o presente estudo cuida da elucidação das principais noções atreladas ao direito real de laje, como necessárias que são para a melhor compreensão do saber central presentemente colocado em tela.

Escoço histórico do instituto e a verticalização de moradias

A década de 1930 marcou expressivo período de mudança de perspectiva político-econômica no Brasil, isto pois Getúlio Vargas, então Presidente da República em mandato provisório, delineou com decisiva decisão em estremar as velhas e tradicionais oligarquias brasileiras como principais titulares da economia nacional, principalmente a cafeeira.

O referido posicionamento do governante supracitado fez com que intenso movimento de êxodo rural se pusesse em prática, de modo que grandes contingentes populacionais rurais se deslocavam até grandes centros urbanos, sucedendo em acentuado crescimento demográfico nas metrópoles da época, contexto que ilustrou grandes formações urbanísticas irregulares.

O crescimento demográfico desordenado supracitado, com o passar dos anos, somado às inexistentes ou ineficientes políticas públicas, deu causa à formação de inúmeros conglomerados irregulares. Nesse mesmo sentido, Corrêa:

A lacunosa atuação estatal contribui sobremaneira para as reações sociais que visam, sobretudo, à autoinclusão no espaço da cidade. Dessa maneira, pode-se afirmar que as favelas são, antes de tudo, um esforço de resistência, posto que raros foram os momentos em que o ente público pensou na população pobre quando da distribuição dos recursos e bens urbanos. (CORRÊA apud FEITOSA, 2017, p. 14).

O nascimento dos aludidos conglomerados urbanos, trivialmente denominados de “favelas”, “periferias” ou termos correlatos,² podem ser representados por evidente omissão e negligência do poder público que à época deixou de prestar o devido cuidado para com tantas irregulares nas ocupações promovidas por parte menos favorecidas economicamente, levando-se em consideração essencialmente suas origens.

A segregação político-econômica presente na sociedade brasileira desde a época presentemente retratada já afligia o cenário nacional, constituindo fator

² Bueno (1986, p. 483 e p. 853) define favela como “conjunto de casebres ou cortiços” e periferia como “arrabaldes de uma cidade; subúrbios”.

cardeal à falta de opção dos menos favorecidos em inserir-se na estrutura da moradia regular, dado que o gozo de tal direito encontrava-se reservado sobretudo àqueles detentores de grande riquezas.

Embora o direito positivo brasileiro deixasse de lado o reconhecimento normativo sobre tais ocupações, as mesmas continuaram a existir e progredir de fato com o passar dos anos e, como esperado que já era, transações no interior dos conglomerados populacionais se intensificaram cada vez mais à medida que foram crescendo as ocupações dos principais espaços urbanísticos brasileiros, fazendo surgir um lamentável quadro ocupacional, já que ao detentor de tais áreas era possibilitado a obtenção de uma moradia, mas ao mesmo não era assegurado seu direito de propriedade.

O contexto supracitado contribuiu para o surgimento de intensos conflitos e expressivas inseguranças dentro de tais povoados, tendo em vista a negligência estatal apresentar-se como justificativa a inúmeras soluções carecidas de qualquer respaldo normativo ou legal.

No que atine ao surgimento dos aludidos conglomerados urbanos:

A favela surge da necessidade do onde e como morar. Se não é possível comprar uma casa pronta, nem terreno onde autoconstruir, tem-se que buscar uma solução. Para alguns, essa solução é a favela. A favela é a conjugação de vários processos: da expropriação dos pequenos proprietários rurais e da superexploração da força de trabalho no campo, que conduz a sucessivas migrações rural-urbana e também urbana-urbana, principalmente de pequenas e médias para as grandes cidades. É também produto do processo de empobrecimento da classe trabalhadora em seu conjunto. (RODRIGUES, 2003, p. 40).

O crescimento demográfico intenso somado ao descaso do poder público marcado pela inexistência ou ineficiência de políticas públicas encontra-se diretamente atrelado ainda ao completo descumprimento de múltiplas garantias constitucionais, eis que a falta de endereço residencial oficial propicia dificuldade para “obter uma vaga de trabalho pela via formal, obter algum tipo de crédito, ser assistido pelo poder jurisdicional, de ratificar seu direito de propriedade” (FEITOSA, 2017, p. 15), além de tantos outros direitos sociais abstratamente assegurados pela Constituição Federal, mas que até então encontravam-se suprimidos.

O processo de crescimento dos conglomerados populacionais toma maior abrangência à medida que há significativa expansão do contingente demográfico que, acrescida do aspecto geográfico limitado, contribui para o surgimento efetivo da

figura da laje, ilustrada basicamente pela cessão da parte superior do imóvel para que terceira pessoa ali construa.

Nesse sentido explana Corrêa:

O crescimento vertical se socializou dentro do contexto da própria favela apoiado no 'direito de laje'. Tal direito é aceito na comunidade, e se atualiza de diversas formas. A mais comum se dá quando um morador primitivo vende à outra pessoa o 'direito' de construir moradia sobre a laje de sua casa. Esse 'direito' é admitido entre as partes, mesmo quando o 'contrato' ocorre em situações especiais, como a do futuro morador primitivo do terreno de superfície, vender [sic] sua 'laje', sem ter construído sua casa, ou seja, sem a 'laje' estar feita (CORREA apud FEITOSA, 2017, p. 16).

A moradia, que é elencada constitucionalmente como direito social, guarda expressiva relação para com o princípio da igualdade abstrata entre os cidadãos, de modo que ao Estado fica reservado o dever de garantia do mínimo existencial como forma de preservação da dignidade da pessoa humana. Consequência da noção retromencionada é que a não observância e aplicação do referido direito encontra-se atrelado à promoção de situações que impõem aos indivíduos condições de vivência em estados de irregularidades e informalidades, em alguns casos sendo flagrantes até mesmo circunstâncias que evidenciam expressivas ilegalidades. Sobre tal ingerência do poder público no que se refere à efetivação de direitos sociais tem-se:

Os direitos sociais não se dirigem à proteção da liberdade e igualdade abstrata, mas sim, como já assinalado alhures, encontram-se intimamente vinculados às tarefas de melhora, distribuição e redistribuição dos recursos existentes, bem como à criação de bens essenciais não disponíveis para todos os que dele necessitem (SARLET, 2015, p. 308).

Pretende o direito, em tese, abarcar todas as situações fáticas em seu âmbito de regulamentação. Daí a instituição de modelos preestabelecidos de relações jurídicas relevantes a sustentar o mito da completude do ordenamento. Entretanto, a realidade social é dinâmica e multifacetada. Ainda que tente a lei prever todas as situações dignas de tutela, as relações sociais são muito mais ricas e amplas do que é possível conter uma legislação. A moldura dos valores juridicamente relevantes torna-se demasiado estreita para a riqueza dos fatos concretos. A realidade sempre antecede ao Direito, os atos e fatos tornam-se jurídicos a partir do agir das pessoas de modo reiterado. A existência de lacunas no direito é decorrência lógica do sistema e surge no momento da aplicação do direito a um caso sub judice não previsto pela ordem jurídica (RODRIGUES, 2003, p.40).

Ressalta-se que o desejo pela efetivação do direito constitucional social à moradia muitas das vezes tomava corpo e era concretizado pelo titular da laje independente de qualquer estudo prévio de regularidade registral imobiliária da

superfície cedente. Assim é que lajes negociadas sobre imóveis advindos de invasões e negociações irregulares contribuíam para o surgimento de óbices voltados à realização de matrículas e registros de edificações feitas sobre a laje, ocasionando frustração ao cidadão adquirente não só pela supressão de proteção normativa como também pela falta de condições hábeis a lhe oferecer melhoria em suas condições vitais e sociais em geral.

Com fins voltados à prevenção e remediação de litígios ligados à problemática supradetalhada é que se toma corpo a Medida Provisória nº 759/2016, cujo teor encontra-se ligado diretamente à regularização fundiária.

Tal Medida Provisória fora transformada na Lei nº 13.465/2017 que, por sua vez, fora responsável pelo acréscimo do inciso XIII ao artigo 1.225 do vigente Código Civil, além de acrescentar os artigos 1.510-A, 1.510-B, 1.510-C, 1.510-D e 1.510-E, ao mesmo diploma legal.

Formas de aquisição, transmissão e extinção da laje

Introdutoriamente, em matéria de aquisição do direito real de laje diz-se poder ser constituído contratualmente. A natureza de direito real atribuída expressamente pelo artigo 1.225 do Código Civil e derivada de seu viés de oponibilidade “contra todos” ou *erga omnes* dá corpo à possibilidade de se ilustrar aquisição através de negócios jurídicos, sejam estes gratuitos ou onerosos, *inter vivos* ou *causa mortis* e, ainda, decorrente de procedimento de usucapião ou sentença judicial.

Em matéria de bem imóvel, importa mencionar que o direito real somente se constitui juridicamente após realização de registro imobiliário nos órgãos devidamente competentes, conforme ditames legais pátrios.

Na forma do art. 108 do CC, inexistindo previsão normativa em sentido contrário, “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” (BRASIL, 2002, grifo nosso), além de seu correspondente registro imobiliário.

Em questão de aquisição de direito real de laje, a Lei nº 13.465/2017 concebeu a Regularização Fundiária Urbana (REURB) como forma de aquisição de laje, a qual instituiu normas gerais e procedimentais voltadas a previsão e aplicação de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação

de conglomerados urbanos informais. Através da REURB procedia-se com procedimento cadastral municipal mediante preenchimento prévio de requisitos urbanísticos para que o poder público municipal pudesse manifestar em tal procedimento, já que ao aludido ente federativo fica reservada a competência para dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.³

Como brilhantemente assevera Soares (2018), em geral, para constituição de hipoteca, transmissão de propriedade, contratação de alienação fiduciária, reserva ou instituição de usufruto e qualquer outra negociação envolvendo direito real sobre bem imóvel, a condicionante de prévia aprovação pelo poder público municipal é prescindível, eis que ao proprietário fica reservado o direito de livre disposição de sua propriedade. Inclusive, o texto do caput do artigo 1.228 do Código Civil soma razão positiva ao teor do presente parágrafo, ao rezar que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e **dispor** da coisa” (BRASIL, 2002, grifo nosso).

No que tange à possibilidade de aquisição de laje através de preenchimento normativo dos requisitos necessários ao procedimento de usucapião, salutar pontuar recente decisão com efeito vinculante proferida pelo Supremo Tribunal Federal (STF), em que patenteia o afastamento da exigência de lote mínimo para fins de reconhecimento de usucapião de laje, seja judicial ou extrajudicialmente.⁴

No que atine à temática supraexposta, aduz Tartuce:

Para encerrar o tópico, cabe expor sobre uma polêmica que possivelmente virá, qual seja a possibilidade de usucapião do direito de laje. Como exposto em tópico anterior, a polêmica atingiu igualmente a superfície, no passado. Mais uma vez, estamos filiados à corrente que **não** vê óbice para a usucapião, assim como ocorre com os demais direitos reais sobre coisa alheia, caso da servidão. Todavia, por falta de previsão legal expressa, pensamos que é possível a usucapião da laje em uma das modalidades de usucapião expostas nesse livro, inclusive pela via extrajudicial, nos termos do que consta do art. 216-A da Lei de Registros Públicos, incluído pelo CPC/15 e recentemente alterado pela Lei 13.465/2017. (TARTUCE, 2018, p. 509, grifo nosso).

Embora a Lei nº 13.465/2017 tenha permanecido silente no que tange a temática relacionada à estipulação de cláusulas contratuais, sobressai-se o saber voltado à aclamação do princípio da autonomia da vontade e da livre pactuação

³ Na forma do artigo 1.510-A, §5º, do Código Civil, “os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje” (BRASIL, 2002).

⁴ Entendimento firmado no Recurso Extraordinário 422.349/RS, cujo Ministro Relator tratava-se de Dias Toffoli.

contratual, de modo que fica outorgado legitimidade às partes contratantes de estipular livremente o que melhor lhes aprouver, desde que em consonância com os ditames normativos civis.

Em matéria de transmissibilidade de laje ressalta-se, novamente, a natureza jurídica da mesma, qual seja, de direito real, isto com fins à edificação de relação de sua transmissão à firmação de negócios jurídicos, a viés hereditário/sucessório e até mesmo por meio testamentário, neste caso desde que reste respeitada a legítima, caso exista herdeiros necessários. Em suma, por receberem a natureza de unidade imobiliária autônoma, as lajes poderão ser livremente alienadas e/ou gravadas pelos seus titulares.

O reconhecimento normativo da laje contribui significativamente para a atribuição de maior segurança jurídica ao instituto, principalmente em matéria de transmissibilidade do mesmo. Sobre a questão vê-se possível crer no incremento de expressivas mudanças de perspectivas por parte de planejamento sucessório familiar, de modo a proporcionar significativos desembaraços comumente observados no referido contexto.

Exemplo casuístico do teor supramencionado é que uma instituição familiar poderá, em vida, ceder pavimentos de lajes a cada respectivo sucessor. A partir desse cenário enxerga-se vasta fluidez administrativa e até mesmo judicial, eis que as lajes já estariam devidamente individualizadas, evitando que necessariamente se ajuíze ação para abertura de inventários.

Junto à questão fica cessada a discussão acerca da atribuição da responsabilidade pelo adimplemento tributário, já que o “titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade” (BRASIL, 2002).

Sobretudo, dá-se maior simplicidade à discussão de transmissibilidade da laje pelo fato de, uma vez respeitados os critérios exigidos legalmente, toda a questão poder ser resolvida extrajudicialmente, desjudicializando um considerável montante de demanda e contribuindo significativamente para a solução à crise enfrentada pelo Poder Judiciário.

No que tange ao direito de preferência em questão de transmissibilidade de laje, o que pela Medida Provisória nº 759/2016 havia restado omissa, ficou expressamente previsto pela Lei nº 13.465/2017, ao estabelecer que:

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. § 1. 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. § 2. 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. (BRASIL, 2002).

Atento à efetivação do direito de preferência, o legislador acresceu o §9º ao art. 176 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) e tornou claro o procedimento a ser levado em conta quando do momento de execução do registro de laje, prevendo se dar através “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” (BRASIL, 1973).

No que tange à extinção do direito real de laje prevalece, em geral, a noção de perenidade que cerca os direitos reais de gozo e fruição, tendo em vista somente poder se extinguir por previsão legal ou pela vontade de seu titular.

Muito embora sobressaia a noção de perpetuidade do direito real de laje, nada obsta que as partes, livremente, pactuem expressamente no sentido de fixação de termo ou condição resolutiva, de modo que o implemento torne extinta de pleno direito a laje. Todavia, ressalto o caráter expresso da aludida cláusula, eis que no silêncio contratual, prevalece a noção de perpetuidade do direito real de laje.

Também podem ser levadas como hipóteses de extinção do direito real de laje a desapropriação, a usucapião, o perecimento e a ruína da construção. O artigo 1510-E, do Código Civil, prevê que os responsáveis pela ruína responderão civilmente caso seja verificada culpa.

Considerações acerca de lajes sucessivas

Adepta à funcionalidade e ligada à maior realidade fática do contexto de regularização fundiária urbana e rural, a Lei nº 13.465/2017, por meio do acréscimo do artigo 1.510-A, §6º, no Código Civil, contrariou preceito legal previsto no §5º do retromencionado artigo de lei quando da promulgação da Medida Provisória nº 759/2016.

Ficou admitida a instituição de lajes sucessivas por parte dos titulares das unidades autônomas, seja sobre ou sob a construção-base, desde que tais permissões sejam colocadas a efeito perante consentimento do proprietário da construção-base e dos demais titulares de lajes.

Sobre a questão, vê-se válido ratificar o atendimento à realidade fática, tendo em vista não se poder falar em construção de lajes sucessivas sem, ao menos, prestar-se a verificar a procedência da estrutura predial vivida pelo imóvel-objeto da construção, para fins de estudo de capacidade do mesmo para suportar tal sobrecarga.

Faria (2018, p. 28) muito bem contextualiza as prováveis decorrências a poder ser verificadas em caso de proibição, como previa o texto da MP nº 759/2016:

Havia, ainda sobre o mesmo tema, lajes sucessivas, uma indagação criada no ambiente jurídico, que consistiu no motivo da proibição expressa de lajes sucessivas na MP nº 759/16, uma vez que essa autorização de lajes sucessivas poderia ser uma maneira de fraudar o sistema de incorporação hoje vigente, nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, situação em que passaria a ser possível a construção de várias casinhas, com sobrelevações sucessivas, que culminassem na construção de um prédio para uma família ali residir, sem a necessidade de submissão ao regime de incorporação imobiliária, ou ao regime de condomínio edilício, que têm particularidades relevantes e possuem certas formalidades que tem que ser observadas, ou seja, estaríamos diante de um movimento para se impedir a substituição desse regime pela opção de construção de lajes sucessivas, abrindo-se matrícula para cada unidade, sem a necessidade de observância de tantas exigências que a lei de incorporação impõe à incorporadora, nem a obrigatoriedade da instituição do condomínio edilício e a posterior constituição da convenção desse condomínio, atos praticados pela incorporadora e promitentes compradores para obtenção de autorização para a realização do empreendimento imobiliário. (FARIA, 2018, p. 28).

Assim, com a referida conversão da aludida MP em lei restou patenteado que os propósitos normativos encontravam-se muito mais à frente e que fins pelos quais se buscavam sobrepunham-se, de modo a conceder estado de legalidade à efetivação de lajes sucessivas.

2 INSTITUTOS AFINS AO DIREITO REAL DE LAJE

Paralelo ao direito real de laje há outros regularmente previstos em lei que, embora possuam suas peculiaridades e características próprias, em muito se assemelham para com aquele. Levando essa noção em consideração, vê-se salutar dimensionar os principais direitos legalmente previstos que com a laje mantém intensa relação de similaridade e até mesmo aspectos de interligação, embora independentes e autônomos entre si.

Direito de Propriedade

Mesmo que partindo de uma análise eminentemente perfunctória, vê-se grandemente possível deparar-se com a extrema conexão existente entre o direito de laje e o direito de propriedade, direito este reconhecido constitucionalmente pelo artigo 5º, em seu caput e inciso XXII, que é responsável por conferir natureza de direito fundamental àquele, consagrando o mesmo como requisito de observação necessária à manutenção da dignidade humana.

A laje arranja forte procedência do direito real de propriedade, bebendo na água deste ao prever garantia legal a superfície superior ou inferior de construção-base como forma de preservação da dignidade humana, dessa forma vindo a prestigiar o caráter homogêneo normativo que deve permear todo o ordenamento jurídico pátrio, de maneira a poder-se observar completo preenchimento de uma legalidade conglobante.

Pelas lições de Venosa tem-se a tratativa do direito de laje “como direito de propriedade” (VENOSA apud BLASKESI, 2019), todavia, tomando vista dos preceitos legais regulamentadores da matéria que se encontram devidamente elencados no vigente Diploma Civil torna-se evidente que o direito real de laje toma forma sobre a perspectiva de um direito sobre a propriedade, e não um direito de propriedade propriamente dito.

Embora devidamente previsto na Carta Magna e ainda que reconhecida natureza fundamental ao tal direito real de propriedade, o mesmo não se afigura como absoluto, tendo em vista o inciso XXIII, do artigo 5º, da própria Constituição Federal, prever que a verificação da função social assume cunho vinculativo.

Sobre a incumbência supracitada posta sobre o direito em comento tem-se o viés de que a sociedade, depois de passar um arrastado processo de evolução, tomou responsabilidade em alocar e dar evidência ao compromisso de redistribuição de riqueza pela mesma produzida. Assim, dá-se rumo à obrigação de integração das camadas mais marginalizadas visando evitar a imoderada concentração de renda, neste caso impondo às propriedades privadas o dever de observação de suas respectivas funções sociais, deixando de bastar o mero título aquisitivo como forma de garantia de legitimidade do direito de propriedade. Mais do que o título, o dever social fica posto como condição à legitimidade de tal direito real.

Nesse sentido, bem aduz Melo (2013):

Quando se fala em função social da propriedade não se indicam as restrições ao uso e gozo dos bens próprios. Tais restrições seriam limites negativos aos direitos do proprietário. A noção de função social da propriedade relaciona-se com a capacidade produtiva da propriedade, ou seja, trata-se do poder de dar ao objeto da propriedade destino determinado, de vinculá-lo a certo objetivo. (MELO, 2013).

Tomando vistas dos ensinamentos postos por Santos; Almeida (2017), vê-se possível crer que o direito real de laje, quando devidamente alinhado ao direito real de propriedade, denota a criação de uma inovadora feição interpretativa da propriedade sobre o direito. No mais, o reconhecimento legal do direito à laje representa extensão do dever interpretativo de cumprimento da função social que é colocado à propriedade, já que juridicidade do direito real de laje representa, sobretudo, reconhecimento e valoração da dignidade de inúmeras famílias brasileiras.

Direito à Moradia

Desde que o mundo é mundo, o ser humano sempre alocou a moradia em sua lista de prioridade como item necessário à manutenção de sua sadia qualidade de vida. Hoje, nada diferente, a moradia assume natureza de direito social⁵ e se engenha como condição à preservação da dignidade da pessoa humana.

⁵ O direito à moradia foi implantado no ordenamento jurídico pátrio pela Declaração Universal dos Direitos Humanos (1948), e recepcionado pela vigente Constituição Federal, que no caput de seu artigo 6º, reza que “são direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a **moradia**, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição” (BRASIL, 1988, grifo nosso).

A problemática que cerca a questão da moradia toma sua principal forma ao se dar evidência à parcela populacional de baixa renda, de modo a envolver intensas influências históricas; de ausência, escassez ou ineficácia de políticas públicas; além dos antecedentes do sistema político como um todo, que por muito tempo pode ser visto voltado pontualmente aos mais favorecidos economicamente, embora ainda hoje persistam heranças de tais vieses.

O contratempo da ocupação desordenada e desalinhada dos centros urbanos pela população de menor renda ao longo dos anos abriu margem à formação de incontáveis adversidades, tanto de ordem urbanística quanto ambiental, social, política, jurídica, econômica, etc. Esse cenário perfunctoriamente ilustrado denota fundamento à Lei nº 13.465/2017, que fora instituída visando desburocratizar e reduzir custos das ações brasileiras de regularização fundiária.

Assim, bem expõe Arruda:

[...] Com a normatização através da Lei nº 13.465/2017, e suas alterações no Código Civil, restou claro que o legislador optou por conferir autonomia ao direito de laje, constituindo em um novo direito real previsto nos Arts. 1225, XIII, e 1.510-A, com objetivo de atenuar o crescimento urbano desordenado, bem como retirar os moradores da informalidade, reconhecendo assim, a concretização da função social da Cidade e o Direito Humano à Moradia. (ARRUDA, 2017).

Nessa perspectiva é que a institucionalização da laje pode ser posta como meio hábil a garantir a efetividade do direito a moradia, tendo em vista as inumeráveis ocupações informais e desreguladas. Abre-se a oportunidade de se trilhar um caminho inovador àqueles que detentores de um espaço acima ou abaixo de uma construção-base, proporcionando circunstâncias meritórias de manutenção de uma vida digna, como instrumento de inclusão urbana e de reconhecimento do direito humano a moradia.

Direito de Superfície

Muito embora sua primeira manifestação seja desconhecida, a origem concreta do direito real de superfície certamente é romana, segundo os ditames de Venosa (2018). À época, basicamente, tudo que se agregava ao solo seguramente pertencia ao proprietário do espaço, o que, hoje, não permitiria a plena efetividade ao direito real em comento.

Arnaldo Rizzardo citado por Faria (2018, p. 38) assevera que o *superfícies solo cedit* traduzia o saber de que quem fosse dono do solo seria igualmente dono de tudo o que nele se erguesse, tendo em vista considerar a superfície como parte do solo, tornando-se completamente inviável falar-se em transferência de um sem o outro.

Desenvolvido sob a forma de arrendamento, o direito de superfície encorpou-se como direito pessoal e se entendeu como decorrência da precisão em se instituir uma maneira de se produzir em espaço de terceiros. Venosa contextualiza as raízes do direito de superfície, hoje consagrado como direito real pelo artigo 1.225, inciso II, do Código Civil, aduzindo:

Sob as vestes mais modernas, esse instituto pode ter decorrido da necessidade prática de se permitir a construção em solo alheio, principalmente sobre bens públicos. Os pretores permitiam que comerciantes instalassem tabernas sobre as ruas, permanecendo o solo em poder do Estado. Esse direito fica mais claro quando os pretores passam a conceder ação de proteção a essas situações, primeiramente o *interdictum de superficiebus* e, posteriormente, a *actio superfície*. (VENOSA, 2018, p. 480).

O direito de superfície, pouco a pouco, ganhou espaço dentro do ordenamento jurídico brasileiro e se consagrou como aquele oferecido a proprietário de poder ceder a terceiro o direito de construir ou plantar em solo de seu domínio, desde que por tempo determinado e mediante escritura pública regularmente registrada no órgão competente.

A consagração do direito de superfície proporcionou afastamento da noção de que tudo o que for incorporado ao solo pertencerá necessariamente ao seu respectivo proprietário, de modo a se evidenciar duas propriedades temporárias, completamente distintas e autônomas, meando-se em propriedade do solo e propriedade da construção ou plantação.

Faria (2018, p. 40 e p. 41) ilustra inteligente reflexão ao aduzir que:

São inúmeras as consequências jurídicas que podem levar ao proprietário a concessão de um direito à superfície do que pactuar um aluguel, por exemplo, há vantagens na esfera da autonomia de cada direito bifurcado, eis que um dos efeitos é a separação da propriedade do solo da propriedade da construção ou plantação. Nesse sentido, o Enunciado nº 321 aprovado na IV Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal/STJ. (FARIA, 2018, p. 40 e p. 41).

Pelos sucintos nortes postos presentemente sobre a figura do direito real de superfície vê-se possível constatar claras semelhanças do mesmo para com o instituto do direito real de laje, no sentido do decorrente uso de espaço originalmente pertencente a terceiro, afinidade essa que será adiante tratada em específico.

3 DEFINIÇÃO DA LAJE COMO INÉDITO DIREITO REAL OU COMO DIREITO DE SUPERFÍCIE DE SEGUNDO GRAU

O direito real de superfície encontra regulamentação na Lei nº 10.406/2002, que institui Código Civil, e na Lei nº 10.257/2001, que dispõe sobre os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais de política urbana e dá outras providências relacionadas. O mesmo desenha a situação em que um proprietário cede a terceiro (superficiário), gratuita ou onerosamente, o direito de construir ou plantar em solo de sua propriedade, por tempo não *ad infinitum* e mediante escritura pública devidamente registrada no órgão competente.

Donizetti; Quintella desenharam situação casuística que prova viabilidade fictícia de tal instituto:

Imagine-se uma incorporadora, disposta a construir um grande shopping center, mas com dificuldades de achar um terreno disponível. Por outro lado, imagine-se um clube com dificuldades financeiras, mas não disposto a abrir mão de seu espaço. Ora, por meio do direito de superfície, a incorporadora pode construir o shopping e explorá-lo, digamos, por trinta anos. Durante esse prazo, com certeza ela vai recuperar o quanto houver dado pela superfície onerosa, o tanto que houver gastado para construir e manter o shopping, e, certamente, ainda auferir muitos lucros. O clube, por sua vez, não perderá seu espaço (principalmente se as instalações forem reconstruídas no terraço do shopping), receberá um bom montante pela concessão da superfície, e ainda poderá, como proprietário pleno, usar e fruir do shopping, findo o prazo da concessão. Trata-se, como se vê, de um excelente negócio. (DONIZETTI; QUINTELLA, 2018, p. 821).

O direito real de laje depara com previsão normativa no Código Civil, fruto da Medida Provisória nº 759/2016, que sofreu conversão legal pela Lei nº 13.465/2017. O instituto legal da laje fica estampado através da negociação promovida por proprietário de construção-base à terceiro, em que se cede superfície superior ou inferior da edificação principal, para que o terceiro mantenha ali unidade distinta e autônoma.

Stolze; Viana (2017b) bem demonstra, casuisticamente, a razoabilidade da institucionalização da laje, tomado, principalmente, pela intensa recorrência e contumaz existência do instituto na realidade brasileira:

Imaginemos, a título meramente ilustrativo, o sujeito que constrói um segundo andar em sua casa, e, em seguida, transfere o direito sobre o mesmo, mediante pagamento, para um terceiro, que passa a morar, com a sua família, nessa unidade autônoma. [...] O mesmo ocorreria se a

transferência, mediante pagamento, tivesse por objeto um pavimento construído abaixo do piso da casa, o que é muito comum acontecer em terrenos inclinados: o terceiro passaria a exercer direito apenas sobre o que se encontra abaixo da superfície inferior da construção original. (STOLZE; VIANA, 2017b).

Embora exista intensa semelhança entre o direito real de superfície e o direito real de laje, ressalta-se, de antemão, que os mesmos não se confundem e que cada um possui suas próprias peculiaridades. Colocando essa primeira impressão em evidência é que se debruçam esforços a desmanchar a inautêntica relação de igualdade entre um e outro direito real.

Como fator em comum entre um e outro instituto tem-se o fato de que ambos encontram, como gênero de institucionalização, a busca e efetivação do cumprimento da função social da propriedade, elencada como dever imobiliário pela vigente Constituição Federal, ainda que sobre ângulos um tanto quanto diferentes. O direito real de superfície desenha o cumprimento da função social da propriedade pela contínua utilização da mesma, independente do destino que tenha sido alocado, ao passo que pelo direito real de laje observa-se pleno cumprimento do dever social da propriedade levando-se em conta a consideração social de execução do direito constitucional social à moradia.

A necessidade de edificação sobre o solo que rege o direito real de laje constitui diferença hábil a desmanchar a turva visão de possível igualdade do mesmo para com o direito real de superfície, tendo em vista que a constituição deste possa encontrar-se referida unicamente a terreno desprovido de qualquer acessão.

Às diferenças entre um e outro instituto soma-se a precisão de ajuste superficiário temporário, ainda que por tempo indeterminado, ao passo que o direito real de laje vê-se alocado *ad eternum*.

Sobre a questão do aprazamento para plena efetivação do direito real de superfície, muito embora o artigo 1.369, do Código Civil, preveja ser dever do ajuste de concessão de superfície prever prazo determinado para duração da respectiva negociação, o artigo 21, da Lei nº 10.257/2001, estabelece poder-se firmar a mesma transação, só que por prazo indeterminado. Faria (2018) fixa, como melhor interpretação à questão, a noção de que tempo indeterminado em nada se refere a perpetuidade, mesmo que não pactuado entre as partes, conforme dizeres do artigo 473 do Código Civil, desse modo não se igualando, de forma alguma, ao direito real de laje.

Como bem constatado por Faria (2018), a concessão de direito real de superfície sobre a projeção vertical de um imóvel urbano, se firmada por tempo indeterminado como permitido pelo Estatuto da Cidade, em muito se assemelha com o direito real de laje, todavia com ele continua a não se confundir. Diferente das superfícies cedidas a terceiro com base no artigo 1.369 e seguintes, do Código Civil, as lajes se constituem como unidades imobiliárias autônomas detentoras de titularidades distintas, inclusive com registro de matrícula própria, diferente daquela atribuída à construção-base, aqui inexistindo qualquer fixação de prazo para término das prerrogativas do titular da laje em dela poder usar, gozar e fruir, livremente e autonomamente.

Assim, assegura-se que no exercício do direito real de superfície, distintamente do direito real de laje, observa-se mero desdobramento da propriedade da parte concedente e a propriedade superficiária apresenta-se como resolúvel; se não por prazo determinado, por prazo indeterminado, mas não perpétuo.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em resposta a pergunta-problema do presente estudo, vê-se incontável a apresentação do direito real de laje como um direito autônomo, independente e novo, não se confundindo ou se igualando, de forma alguma, ao direito real de superfície. Nesse mesmo sentido posiciona-se o presente graduando, revelando-se restar patenteada a decência normativa em finalmente abrir os olhos para a realidade de muitos brasileiros que por toda a vida alimentaram o “sonho da casa própria”.

A presente pesquisa analisou o recente direito real de laje, expondo suas principais raízes através de um esboço histórico, além de cuidar do detalhamento de direitos fins ao de laje que com ele se assemelham e mantêm intensa relação a depender de certas circunstâncias, para ao fim o comparar ao direito real de superfície e sanar extensa celeuma atrelada à natureza, conveniência e autenticidade daquele.

Hoje regularmente inserida no ordenamento jurídico pátrio, a laje se apresenta como um importante instrumento de promoção de regularização fundiária, de modo a atuar como competente caminho hábil a conferir efetividade ao direito social à moradia, direito este esculpido na vigente Constituição Federal e viabilizador da garantia da dignidade da pessoa humana.

Sobretudo, a laje apresenta-se como meio de inclusão social e econômica, sendo idôneo a oferecer maior circulação de capital, tendo em vista a promoção de inúmeros negócios envolvendo lajes, além de exterminar as contumazes alterações sobre direito sucessório dessas edificações sobre ou sob construções-base.

Muito embora exista corrente doutrinária minoritária que coloque em cheque o argumento de suposta existência de instituto regulador do fato social atinente à laje e que defenda que a regulamentação formal da figura em comento representa evidente inconveniência e inadequado esforço legislativo, sobressai-se o saber voltado à preservação do direito real introduzido no Código Civil pela Lei nº 13.465/2017 como um direito autônomo.

A razão da consideração do direito real de laje como um direito independente encontra sustentáculo na autonomia de sua matrícula, na necessidade de existência de edificação sobre solo, no cumprimento de função social da propriedade ligado à

satisfação e efetividade do direito constitucional fundamental de moradia, além da vigência normativa de tal direito firmar-se *ad eternum*.

Por conseguinte, malgrado vozes dissonantes, entendimento outro não poderia ser colocado em evidência ao questionamento alocado como fio condutor do presente estudo, senão o voltado à apresentação do direito de laje como um novo direito real, autônomo e independente, dado suas variadas peculiaridades distintivas; e que, de toda sorte, sempre haja perseverança de que a regulamentação formal dos “puxadinhos” contribua cada vez mais na demanda por moradia digna aos brasileiros.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANGHER, Anne Joyce (Org.). **Vade mecum acadêmico de direito**. 28. ed. São Paulo: Rideel, 2019. (Coleção de leis Rideel).

ARRUDA, Sande Nascimento de. Direito real de laje: um instrumento de inclusão urbana e de reconhecimento ao direito humano a moradia. **Âmbito jurídico**, São Paulo, 01.09.2017. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/direito-real-de-laje-um-instrumento-de-inclusao-urbana-e-de-reconhecimento-ao-direito-humano-a-moradia/>>. Acesso em: 25.01.2020.

BARBOSA, Wellington. Direito real de laje e superfície. **Jus Brasil**, 04.08.2017. Disponível em: <<https://wellingtonb.jusbrasil.com.br/artigos/484787651/direito-de-laje-e-superficie>>. Acesso em: 26.01.2020.

BLASKESI, Eliane. Direito de laje: da teoria ao registro. **Jus Brasil**, 02/2019. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/71855/direito-de-laje-da-teoria-ao-registro>>. Acesso em: 23.01.2020.

BRASIL. Código Civil. In: ANGHER, Anne Joyce (Org.). **Vade mecum acadêmico de direito**. 28. ed. São Paulo: Rideel, 2019, p. 129-240. (Coleção de leis Rideel).

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembleia Nacional Constituinte para instituir um Estado Democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. **Diário Oficial da União**, Brasília, 05.10.1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 21.07.2019.

BRASIL. Constituição Federal. In: ANGHER, Anne Joyce (Org.). **Vade mecum acadêmico de direito**. 28. ed. São Paulo: Rideel, 2019, p. 01-80. (Coleção de leis Rideel).

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 31.12.1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm>. Acesso em: 16.01.2020.

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, 11.07.2017. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em: 13.01.2020.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário 422.349/RS. Relator: Ministro Dias Toffoli. **Diário de Justiça Eletrônico**, Brasília, 29.04.2015. Disponível em: <<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=9046379>>. Acesso em: 15.01.2020.

BUENO, Francisco da Silveira. Dicionário escolar da língua portuguesa. 11. ed. Rio de Janeiro: FAE, 1986.

DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso didático de direito civil**. Rio de Janeiro: Atlas, 2018. [E-Book].

FARIA, Simone Salemi de. **O direito real de laje no ordenamento jurídico brasileiro**. 2018. 101 f. Monografia (Pós-Graduação) – Curso de Pós-Graduação da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2018.

FEITOSA, Gustavo Henrique de Carvalho. **A positivação do direito real de laje e suas implicações jurídico-sociais na realidade brasileira**. 2017. 67 f. Monografia (Graduação) – Curso de Graduação em Direito da Universidade do Estado do Amazonas, Amazonas, 2017.

GUILHERME, Luiz Fernando do Vale de Almeida. **Código Civil comentado e anotado**. São Paulo: Manole, 2017. [E-Book].

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Censo Demográfico 2010: Famílias e domicílios. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/97/cd_2010_familias_domicilio_s_amostra.pdf>. Acesso em: 25.01.2020.

MELO, José Mário Delaiti de. A função social da propriedade. **Âmbito jurídico**, São Paulo, 01.01.2013. Disponível em: <<https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/a-funcao-social-da-propriedade/>>. Acesso em: 23.01.2020.

PELUSO, Cezar. **Código Civil comentado**. São Paulo: Manole, 2017. [E-Book].

PRONESTI, Giovanni Bastregghi; LIPRA, Rubens Casséti. Uma breve análise do direito real de laje e os impactos sociais e econômicos causados pela sua introdução através da lei nº 13.465/2017. **CORI-MG**, 12.09.2018. Disponível em: <<https://www.corimg.org/app/webroot/files/editor/files/31->

Uma%20breve%20an%C3%A1lise%20direito%20real%20de%20laje%20e%20impactos%20sociais%20e%20econ%C3%B4micos.pdf>. Acesso em: 13.01.2020.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. 10. ed., São Paulo: Contexto, 2003. [E-Book].

SANTOS, Victor Cebalho; ALMEIDA, Caio César Domingues de. Direito real à laje: um novo direito ou um “direito de superfície de segundo grau?”. **Direito e Cidadania**, v.2, n. 2 (2017): abril-outubro. Disponível em: <<http://revista.uemg.br/index.php/gtic-direitoecidadania/article/view/2930/1629>>. Acesso em: 13.01.2020.

SARLET, Ingo Wolfgang. **A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional**. 12. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2015. [E-Book].

SOARES, Érica dos Santos. Direito real de laje e os desafios na regularização do puxadinho. **Revista OAB/RJ**, Rio de Janeiro, v. 29, n. 2, jan./jun. 2018. Disponível em: <<http://revistaeletronica.oabRJ.org.br/wp-content/uploads/2018/09/Artigo-Direito-Laje-revista.pdf>>. Acesso em: 14.01.2020.

STOLZE, Pablo. Direito Real de Laje: A Medida Provisória sobre o puxadinho. **LFG**, São Paulo, 28.03.2017a. Disponível em: <<https://www.lfg.com.br/conteudos/artigos/geral/direito-real-de-laje-a-medida-provisoria-sobre-o-puxadinho>>. Acesso em: 13.01.2020.

STOLZE, Pablo; VIANA, Salomão. Direito real de laje: finalmente, a lei! **Brasil Jurídico**, Salvador, 13.07.2017b. Disponível em: <<https://www.brasiljuridico.com.br/artigos/direito-real-de-laje-finalmente-a-lei-por-pablo-stolze-e-salomao-viana>>. Acesso em: 13.01.2020.

TARTUCE, Flávio. **Direito das Coisas**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. [E-Book].

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**. Rio de Janeiro: Atlas, 2018. v. 4. [E-Book].

ANEXO

PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE PERNAMBUCO
JUÍZO DE DIREITO DA 26ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE RECIFE- SEÇÃO B
Processos nº 0027691-84.2013.8.17.0001 e 0071376- 44.2013.8.17.0001

SENTENÇA

Trata-se de julgamento simultâneo das Ações de Usucapião nº 0027691-84.2013.8.17.0001, e nº 0071376- 44.2013.8.17.0001, reunidas por força de conexão. Relatório PROCESSO nº 0027691-84.2013.8.17.0001. Vistos etc. JOSE CARLOS DA SILVA E LUZIANA PEREIRA DA SILVA, através de advogado regularmente habilitado, ingressaram perante este juízo com a presente AÇÃO DE USUCAPIÃO de imóvel urbano. Os autores afirmam ser possuidores do imóvel situado na Rua Bomba do Hemetério, 743. Água Fria, Recife-PE, CEP 52.111- 070, medindo 461,47 m2 . Afirmam que adquiriram o bem através de escritura pública de cessão de direitos hereditários, porém não foi possível fazer a transcrição no cartório de imóveis devido ao bem não possuir registro. Aduzem que jamais sofreram qualquer turbacão ou contestacão acerca da sua posse sobre o imóvel, exercendo posse dcm 2 mansa e pacífica desde o ano de 1998. Juntaram documentos. Requereram a declaracão de usucapião do imóvel. Recolheram custas. O Juízo determinou a citacão dos réus, confinantes e Fazendas Municipal, Estadual e Federal, além dos possíveis interessados, ausentes, incertos e desconhecidos. As três fazendas informaram que não possuem interesse no feito (fls. 72, 65 e 87). Os confinantes, bem como os eventuais interessados, devidamente citados, nada contestaram. Na audiêcia de instrucão, o Juízo ouviu duas testemunhas (fl. 85). Vieram-me os autos conclusos. Relatório PROCESSO nº 0071376-44.2013.8.17.0001. Vistos etc. LADYANE CARLA DE ARAÚJO SILVA através de advogado regularmente habilitado, ingressou perante este juízo com a presente AÇÃO DE USUCAPIÃO de imóvel urbano. A autora afirma ser possuidora do imóvel situado na Rua Bomba do Hemetério, 743-A. Água Fria, Recife-PE, CEP 52.11-070, medindo 38,18 m2 . Afirma que adquiriu o bem através de cessão de seu genitor, autor da Ação de Usucapião em apenso, que lhe cedeu parte de seu terreno, por meio de Escritura Pública de Cessão e Transferência de Direitos de Indenizacão de

Benfeitorias e Posse. Aduz que jamais sofreu qualquer turbação ou contestação acerca da sua posse sobre o imóvel, exercendo posse mansa e pacífica por mais de 10 anos, considerando o tempo somado dcm 3 ao de seu pai. Juntou documentos. Requereu a declaração de usucapião do imóvel. Recolheu custas. O Juízo determinou a citação dos réus, confinantes e Fazendas Municipal, Estadual e Federal, além dos possíveis interessados, ausentes, incertos e desconhecidos. As fazendas Estadual e da União informaram que não possuem interesse no feito (fls. 62 e 66), enquanto a do Município não se manifestou, apesar de ter recebido a intimação (fls. 52). Os confinantes, bem como os eventuais interessados, devidamente citados, nada contestaram. Na audiência de instrução, o Juízo ouviu duas testemunhas (fl. 85). Vieram-me os autos conclusos. Relatados ambos os processos, Passo a decidir. Conforme explicitado no relatório, trata-se de julgamento simultâneo de feitos, reunidos por força da conexão. No tocante à primeira Ação, trata-se de usucapião ordinário, previsto no art. 1.242 do Código Civil, no qual os autores demonstram a presença de justo título e boa-fé, além da posse por lapso temporal superior a 10 anos, com animus- vontade de ser dono. Os requerentes provaram, de modo satisfatório, que a sua posse foi exercida de forma mansa contínua, pacífica, e por lapso temporal suficiente à positivação pela Justiça da aquisição da propriedade pela usucapião. Não apareceu eventual interessado, apesar da regular citação por edital. Os confinantes e as Fazendas Estadual, Municipal e Federal em nada se opuseram. dcm 4 As testemunhas ouvidas na audiência de instrução demonstraram que os autores se encontram na posse do imóvel por período superior a 20 (vinte) anos e que jamais houve reclamação à sua posse, além de cuidar do bem como seus donos. Assim, PROCEDE INTEGRALMENTE o pedido de usucapião. Com relação à segunda Ação, observo que a autora pugnou também pela declaração da Usucapião da parte que lhe foi cedida pelo seu genitor, casa 743-A. tendo a Ação sido instruída como tal, inclusive com a citação das fazendas, confinantes, eventuais interessados, além da audiência de instrução para provar a regularidade da posse e o decurso do tempo. No entanto, observo que não faz jus a autora à declaração da prescrição aquisitiva. É sabido que o instituto da usucapião pressupõe aquisição originária da propriedade, o que não ocorreu no presente caso. Dos fatos narrados e documentados, verifico que a autora adquiriu a posse do imóvel do seu genitor, por meio de cessão, que à época da negociação já era proprietário da casa 743, uma vez que a sentença de usucapião é

meramente declaratória. Nesse sentido, a referida posse é derivada, sendo evidente a relação negocial existente entre o cedente e a cessionária, de forma que a usucapião é via inadequada para regularizar a propriedade. Por outro lado, observo que a casa 743-A foi construída na superfície superior da casa 743, de modo que a pretensão de aquisição da propriedade mais se coaduna ao direito de laje, previsto no art. 1.510-A do Código Civil, que assim dispõe: 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. dcm 5 Desta feita, tendo havido a cessão do Sr. José Carlos da Silva da casa 743-A em favor da sua filha, Ladyane, autora da segunda ação, devidamente registrada em cartório, há que ser reconhecido o seu direito de laje, devendo o bem possuir registro próprio e dele podendo a autora usar, gozar e dispor. Ante o exposto, atento ao que mais dos autos consta e aos princípios de Direito aplicáveis à espécie, além de estar em conformidade com o art. 1.242 do Código Civil, julgo procedente o pedido formulado na Ação de Usucapião nº 0027691- 84.2013.8.17.0001, para declarar a ocorrência da prescrição aquisitiva e, em decorrência, constituir o domínio da parte autora sobre o imóvel indicado na inicial, devendo esta sentença, juntamente com a sua certidão de trânsito em julgado, servir de título para a averbação ou registro (art. 172 da Lei de Registros Públicos) oportunamente, no Cartório de Registro de Imóveis competente, pagos os emolumentos e respeitadas as formalidades legais. Por outro lado, julgo improcedente o pedido de usucapião de formulado na Ação de Usucapião nº 0071376- 44.2013.8.17.0001, ao tempo em que reconheço o Direito de Laje da casa 743-A à autora, nos termos do art. 1.510-A do Código Civil, devendo o imóvel referido ser registrado com matrícula própria, pagos os impostos e emolumentos e respeitadas as formalidades legais. Publique-se. Registre-se. Intimem-se. Custas satisfeitas. Sem honorários. Após o trânsito em julgado desta decisão, arquivem-se os autos. Recife, 14 de julho de 2017. Rafael de Menezes Juiz de Direito.