



CIÊNCIA E TECNOLOGIA:
IMPLICAÇÕES NO ENSINO, PESQUISA E EXTENSÃO

FEPEG

F Ó R U M
ENSINO • PESQUISA • EXTENSÃO • GESTÃO

REALIZAÇÃO:



APOIO:



ISSN: 1806-549X

BREVES CONSIDERAÇÕES ACERCA DO DIREITO REAL DE LAJE

Autores: FERNANDO SOARES GOMES, ESDRA CAROLYNE PRIMO MIRANDA, NATHÁLIA RIBEIRO AFONSO BASTOS, JULIANA PEREIRA GOMES, ANNY CAROLINE BARBOSA CAVALCANTE, FELIPE SANTOS DE SOUSA, RODRIGO DANTAS DIAS

Introdução

A publicação da Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017, trouxe inovações acerca da regularização fundiária rural e urbana, instituindo o direito à laje como um direito real no Código Civil, regulamentando um assunto de interesse social que antes não possuía tratamento específico. O direito de laje merece ser discutido por se tratar de inovação no ordenamento jurídico e por ser uma realidade social comum entre parte da população brasileira. O objetivo do presente estudo consiste em trazer as noções gerais sobre o instituto, discutindo sua natureza jurídica, espécies, as obrigações e direitos dos envolvidos e suas formas extintivas. Por fim, levante-se uma ponderação acerca das hipóteses de benefícios e desvantagens da regulamentação implementada.

Material e métodos

Trata-se de pesquisa teórica, que adotou como percurso metodológico a investigação bibliográfica e legislativa conduzida pelo método dedutivo de abordagem.

Resultados e discussão

A. Definição, espécies de direito real de laje e natureza jurídica

O direito real de laje surge em decorrência de um fenômeno social bastante comum, no qual, anteriormente, as pessoas que dependiam dele se encontravam desamparadas juridicamente, o que gerava muita instabilidade. (DIAS; EL DEBS; FARIAS, 2018).

O proprietário, ou lajeado, cede onerosa ou gratuitamente a superfície superior ou inferior da sua construção, agindo o adquirente com autonomia sobre sua nova propriedade. Frisa-se que se trata da coexistência de propriedades e proprietários autônomos, porém em uma mesma área, havendo isolamento e acesso independente entre as propriedades. (CARMONA; OLIVEIRA, 2017).

Como aludido acima, é recente o direito real de laje no ordenamento jurídico brasileiro e, com isso, suscita muitas correntes e divergências doutrinárias acerca da sua natureza, tais como, a hipótese de que o direito de laje seja um direito real sobre coisa própria, estando lado a lado da propriedade; ou que seja a laje espécie de direito real em coisa alheia; ou diferindo-se dos direitos reais em coisa alheia, a laje equipararia-se ao domínio. (COMIN, 2017).

Ademais, como previsto no artigo 1.510, alínea A do Código Civil de 2002, têm-se duas espécies desse direito: a ascendente e a descendente. Também tratadas como sobrelevação e infrapartição, respectivamente. A edificação que se dá no subsolo do imóvel é a infrapartição e a sobrelevação, espécie mais comum, que de fato deu origem ao instituto, é a construção sobre a construção original, aproveitando-se do espaço aéreo.

B. Diferenças entre direito real de laje e direito de superfície

A Lei 13.465 de 11 de julho de 2017 apresentou relevante inovação legislativa ao incluir o direito real de laje no Código Civil de 2002. Esse direito prevê a possibilidade de, em uma mesma área, haver a coexistência de mais de uma propriedade, com titulares distintos. Assim, a legislação passou a assegurar o direito do proprietário em ceder a superfície do seu imóvel. O direito real de laje tem como principal característica a contemplação do espaço aéreo ou do subsolo, com projeção vertical, garantindo autonomia da edificação para o proprietário da construção-base. (CARMONA; OLIVEIRA, 2017).



CIÊNCIA E TECNOLOGIA:
IMPLICAÇÕES NO ENSINO, PESQUISA E EXTENSÃO

FEPEG

F Ó R U M
ENSINO • PESQUISA • EXTENSÃO • GESTÃO

REALIZAÇÃO:



APOIO:



ISSN: 1806-549X

O direito de superfície pode ser interpretado como concessão realizada pelo proprietário do terreno a terceiro para que este realize construção ou plantação, em caráter temporário. O direito real de laje, assim como o direito de superfície, tem como pressuposto a cisão de uma propriedade que até então era una. Por essa razão, parte da doutrina afirma que a previsão legislativa do direito de laje não se trata de inovação, tendo por base o fato da existência anterior do direito de superfície. (FIUZA; COUTO, 2017).

Contudo é importante frisar que o direito de laje não deve ser confundido com o direito de superfície, haja vista que este possui caráter temporário, extinguindo todos os ônus e gravames com o termo da negociação; enquanto aquele possui caráter permanente de modo que não se extingue com o decurso do tempo. (FIUZA; COUTO, 2017).

Diante o exposto entende-se que o direito de superfície, por apresentar como pressuposto a temporalidade, não tem autonomia para propor abertura de matrícula própria para a propriedade cedida, de modo que permanecem, a construção-base e superfície, com matrícula única. O direito real de laje, por sua vez, garante que a construção-base e a superfície superior ou inferior possuam matrículas distintas, de modo que cada titular poderá usar, gozar e dispor da sua propriedade, conforme a sua discricionariedade, permanentemente. (CARMONA; OLIVEIRA, 2017).

Desse modo, conclui-se que a principal diferença entre o direito real de laje e o direito de superfície constitui-se na temporalidade, haja vista que este ocorre por um lapso temporal determinado, enquanto aquele não se extingue com o decurso do tempo.

C. Obrigações e direitos das partes envolvidas no Direito de Laje

Como toda nova lei promulgada no Brasil, a Lei 13.465/2017 é cerceada por direitos e obrigações das partes envolvidas.

É obrigação das partes, tanto o lajeado como o lajeário, respeitar a segurança do edifício, dever de contribuir para a conservação e fruição das partes que sirvam a toda a edificação e dos serviços de interesse comum, na proporção que se defina em contrato, além do direito de preferência na alienação (CARMONA; OLIVEIRA, 2017).

O primeiro direito reportado ao lajeado é o de conservar íntegra a propriedade do terreno sobre o qual se ergueu a construção-base. Com a composição da laje, surge para o lajeado o direito de se opor à criação de novos direitos de laje, além da proteção que tem às novas construções realizadas no terreno, sem previsão no contrato. A principal obrigação do lajeado se mostra na verdade como um ônus, que é a reconstrução da construção-base em caso de ruína, não ocorre, porém, o dever de reconstruir toda a construção, apenas a edificação que lhe concerne (PAEZ, 2018).

Ao lajeário são elencados na lei alguns direitos, como, por exemplo, o direito de construção de acesso autônomo no terreno do lajeado, respeitando os critérios de razoabilidade, economicidade e proporcionalidade. Ao lajeário é permitida a cobrança de encargos e tributos que recaiam sobre sua moradia, sendo ela a laje. É previsto em lei também o direito de usar, gozar, dispor e reivindicar o terreno da laje como bem entender. Assim como tem o direito de quitar apenas aos tributos que lhe concerne, é dever do lajeário o pagamento deste valor, tem a obrigação, também, de realizar obras emergenciais caso necessário (PAEZ, 2018). É relevante salientar a importância da prestação das obrigações e concretização dos direitos de ambas as partes envolvidas na relação jurídica, principalmente no direito de laje onde as partes são codependentes.

D. Direito de preferência nas alienações onerosas do lajeado e lajeário

No que se relaciona ao direito de preferência nas alienações onerosas do lajeado e lajeário, (PAEZ, 2018) pontua que “a prioridade na preferência de aquisição da laje que venha a ser colocada à venda constitui-se como último direito a se incorporar ao lajeado”.

Nesse sentido, decreta o art. 1.510-D do CC/2002 “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”.

Ressalta-se que este é um dos principais direitos do lajeado. Acaso haja intenção de alienar por parte de algum dos lajeários do direito que lhe sabe, sobretudo terá o lajeado o direito de, em igualdade de condições, obter o bem posto à venda. Devem-se observar as particularidades da alienação da laje, tendo em vista que não podem, nem lajeado, nem lajeário, exercer o direito de transferir seus bens como instrumento para causar dano à esfera jurídica do outro (PAEZ, 2018).



CIÊNCIA E TECNOLOGIA:
IMPLICAÇÕES NO ENSINO, PESQUISA E EXTENSÃO

FEPEG

F Ó R U M
ENSINO • PESQUISA • EXTENSÃO • GESTÃO

REALIZAÇÃO:



APOIO:



ISSN: 1806-549X

Vale, ainda, pontuar que o direito de preferência, como ressalvado na parte final do art. 1.510-D, pode ser objeto de livre pactuação entre as partes. Deste modo, a autonomia privada permite que seja estabelecido, no instrumento de instituição do direito de laje, a dispensa ou renúncia ao direito de preferência, prestigiando a autonomia e independência do direito constituído como unidade autônoma e com matrícula própria (FIUZA; COUTO, 2017).

Assim, na situação de alienação de unidades sobrepostas, a preferência será dos titulares da construção-base e a seguir do titular da laje, em igualdade de condições com terceiros. Para isso deverão ser notificados da intenção de alienação, para se manifestarem em trinta dias. Somente depois desse prazo, o bem poderá ser alienado a terceiros.

E. Formas extintivas do direito real de laje

O legislador tratou, no art. 1510-E, de modos de extinção do direito real de laje de forma acanhada. Segundo a norma supracitada, a ruína da construção-base implicará na extinção do direito real de laje, com exceção de duas hipóteses: se a laje tiver sido instituída sobre o subsolo, ou se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos. (BRASIL, 2002)

Em caso de laje por sobrelevação, de modo a afastar a injustiça de o proprietário da construção-base extinguir a laje cedida a outrem, sem a concordância do lajeário, o estatuto civil prevê que, caso o lajeado não reedifique o imóvel no prazo de cinco anos, poderá o lajeário o fazer. Cria-se, assim, uma forma de aquisição de propriedade pelo lajeário e perda de domínio pelo antigo lajeado. A inércia deste impede aquele de exercer o seu direito e, por isso, transcorrido o prazo previsto, iniciando a obra de edificação, torna-se o lajeário proprietário do trecho em questão. (DIAS; EL DEBS; FARIAS, 2018).

A extinção do direito real de laje não está limitada à hipótese do capítulo próprio referente ao tema, mas abarca os modos de perda da propriedade apresentados pelo art. 1275 do Código Civil. Dentre eles há os modos voluntários de perda da propriedade, como a alienação (a título oneroso ou gratuito), a renúncia (ato unilateral de vontade pelo qual o proprietário, explicitamente, demonstra o desejo de abrir mão de seu direito) e o abandono (cujo propósito de despojamento da coisa não é expresso, mas fica evidenciado por atos externos). Por fim, há ainda os modos involuntários de extinção do direito: o perecimento da coisa (como na hipótese de um incêndio que destrói o edifício em lajes e que, nesse caso, os envolvidos decidam pela não reconstrução do bem, acarretando a extinção do direito do lajeário, salvo pacto em sentido contrário) e a desapropriação (nesse caso, o proprietário é obrigado a entregar ao Poder Público o bem mediante justa e prévia indenização. (DIAS; EL DEBS; FARIAS, 2018).

F. Direito Real de Laje: problema ou solução?

Para alguns, como DIAS; EL DEBS; FARIAS (2018), o Direito Real de Laje importou num grande salto de proteção jurídica, posto que se trata, segundo seu entendimento, de um direito fundamental implícito, decorrente do direito de propriedade, e por isso deve ser considerada cláusula pétrea, com vedação ao retrocesso social. Para os autores, trata-se tal direito de um instrumento hábil de inclusão social, no tocante ao acesso à digna moradia. Sendo assim, “viabiliza a regularização de milhares de edificações por todo o país, dando segurança jurídica e estabilizando o direito sucessório, contribuindo, desta forma, para a pacificação social.” (DIAS; EL DEBS; FARIAS, 2018, p.24).

Para outros doutrinadores, a exemplo de VENOSA (2017), o novel instituto revela-se como um sinal da decadência do sistema habitacional brasileiro. Numa de suas críticas, afirma que “a lei procurou ordenar e disciplinar as inúmeras construções que vão sendo sobrepostas (ou infrapostas), geralmente sem o menor critério e segurança em agrupamentos urbanos que findam por se tornar as chamadas comunidades, denominação mais lhana das favelas.” (VENOSA, 2017). Também argumenta que o registro do direito será improvável, em razão da situação de extrema vulnerabilidade socioeconômica em que vivem seus titulares de fato. Ainda, há ponderações sobre a construção sucessiva de lajes, o que poderá levar a riscos de desabamentos e lesividade à vida dos seus habitantes. Por fim, entende o autor que a concessão da regularização não resolve a problemática da precariedade das habitações dos conglomerados urbanos. (VENOSA, 2017).

Considerações finais

A normatização jurídica do direito de laje aborda hipótese de propriedade antes informal, que agora está sendo regulamentada. Segundo visões doutrinárias distintas, este direito ou proporcionará maior segurança jurídica aos cidadãos que possuem e gozam deste tipo de propriedade, ou causará, em sentido contrário, grande insegurança social e o agravamento da precariedade habitacional. Pode tratar-se de importante avanço na consecução da operacionalização do acesso à moradia por meio da regularização fundiária no Brasil, bem como significar uma medida ineficaz, no plano concreto. Ainda é cedo para tratar das consequências práticas deste instituto. O tempo apontará as falhas e acertos, assim como as eventuais necessidades de adequações à realidade social brasileira.



CIÊNCIA E TECNOLOGIA:
IMPLICAÇÕES NO ENSINO, PESQUISA E EXTENSÃO

FEPEG

F Ó R U M
ENSINO • PESQUISA • EXTENSÃO • GESTÃO

REALIZAÇÃO:



APOIO:



ISSN: 1806-549X

Referências bibliográficas

BRASIL, **Lei 10.406 de 2002. Código Civil Brasileiro**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em: 13 out. 2018.

CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; OLIVEIRA, Fernanda Lourdes. Aspectos urbanísticos, civis e registraes do Direito Real de Laje. in. Revista Brasileira de Políticas Públicas. Brasília (DF). Vol. 7 n° 2, 2017.

EL DEBS, Marta; DIAS, Wagner Inácio; FARIAS, Cristiano Chaves de;. **Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia**. 2. Ed. Juspodivm, Salvador, 2018.

FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. **Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017**. 2017. Disponível em: <<http://civilistica.com/wp-content/uploads/2017/12/Fiuza-e-Couto-civilistica.com-a.6.n.2.2017.pdf>>. Acesso em: 13 out. 2018.

PAEZ, Thalita Toffoli. **Direito real de laje**. 2018. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,direito-real-de-laje,590847.html>>. Acesso em 13 out.2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito real de laje (criado pela lei 13.465 de 2017)**. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI267743,91041-Direito+real+de+laje+criado+pela+lei+13465+de+2017>>. Acesso em: 13 out.2018.