



CIÊNCIA E TECNOLOGIA:
IMPLICAÇÕES NO ENSINO, PESQUISA E EXTENSÃO

FEPEG

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

REALIZAÇÃO:



APOIO:



ISSN: 1806-549X

BREVE ANÁLISE ACERCA DO DIREITO REAL DE LAJE E SUAS IMPLICAÇÕES EM DECORRÊNCIA DA LEI 13.465/17

Autores: MARIA LUIZA EULÁLIO, THAISA DE AQUINO MENDES, VERONICA OLIVEIRA SOUZA

Introdução

É característica intrínseca da natureza humana a necessidade de satisfazer necessidades básicas à sua sobrevivência, e uma delas é a moradia. Numa tentativa de efetivar o princípio da função social da propriedade, o Estado regulamentou, por meio da Lei 13.465/17, o direito real de laje. Isto não significa, contudo, que tal instituto representa uma novidade social no Brasil. Os chamados “puxadinhos”, embaixadores da necessidade dessa regulamentação, sempre existiram em nossa sociedade quando os pais, movidos por sentimentos diversos ofertavam a laje de seus imóveis para que nela seus filhos construíssem e estabelecessem residência.

Diante dessa questão, o presente resumo tem por objetivo analisar brevemente o direito real de laje, o qual trouxe significativas mudanças na realidade fundiária brasileira. Justifica-se este trabalho na importância e necessidade de se discutir a respeito do tema abordado, o qual envolve uma realidade delicada no país, que é a ocupação clandestina e irregular de imóveis. Além disso, trata-se de tema extremamente atual, o que enseja diversas controvérsias e diferentes entendimentos, e faz-se de extrema relevância que seja estudado e analisado, em especial no âmbito acadêmico.

Material e métodos

Trata-se de estudo com abordagem qualitativa, em que a técnica de pesquisa escolhida foi a bibliográfica. Utilizou-se a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (CRFB/88), o Código Civil de 2002 (CC/02), a Lei 13.465/17 além de doutrinas no ramo do Direito Civil.

O método de abordagem escolhido foi o dedutivo, sendo que partiu-se de uma problemática ampla, os direitos reais de laje, associado à CRFB bem como com a legislação sobre o tema com vistas a se chegar a uma conclusão, qual seja, as implicações decorrentes de sua regulamentação legal.

Resultados e discussão

O denominado direito real de laje foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro, inicialmente, através da Medida Provisória 759/2016, que em 2017 foi convertida na Lei nº 13.465. Esta lei dispõe, dentre outros assuntos e de forma especial, acerca da regularização fundiária rural e urbana no país. Tal regulamentação surgiu na busca de se enfrentar o problema das ocupações irregulares de imóveis, uma realidade crescente no Brasil. A crise urbana espacial nas cidades brasileiras é um dos resultados do processo de urbanização apoiado na expansão das periferias por meio de ocupações irregulares e clandestinas, culminando em um processo de urbanização acelerado, concentrado e desigual, realizado à revelia de parâmetros urbanísticos e do ordenamento jurídico de propriedade. (Arruda, 2017). Surgem então a Medida Provisória 759/2016 e posteriormente a Lei 13.465/2017, regularizando a situação e, conforme Gagliano (2017), criando um novo direito real, que possui um alcance social demasiadamente expressivo, que é o direito de laje.

O direito de laje, que passou então a constar no rol dos direitos reais do art. 1.225 do Código Civil, tem provocado diversas discussões e entendimentos contrapostos entre aqueles que se dispõem a tratar do assunto, seja com relação ao alcance de tal direito e suas implicações práticas, seja no sentido de criticar positiva ou negativamente o novo instituto civil. Na concepção de Oliveira (2017), por exemplo, a supracitada Lei, “ao enfrentar com ousadia o problema das ocupações irregulares de terras, chacoalha estruturas tradicionais do Direito Civil, denunciando que, entre as várias causas de proliferação da informalidade na ocupação fundiária, está também a progressiva decrepitude de alguns institutos de Direito das Coisas e das interpretações correlatas”. Enquanto Venosa (2017), por sua vez, entende que a introdução do direito de laje entre os direitos reais “representa a confissão da falência do sistema habitacional brasileiro”. Para ele, “o legislador se dá por prostrado e prefere criar esse direito a tentar resolver a problemática habitacional das centenas de comunidades ou favelas que polvilham no país”.



CIÊNCIA E TECNOLOGIA:
IMPLICAÇÕES NO ENSINO, PESQUISA E EXTENSÃO

FEPEG

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

REALIZAÇÃO:



APOIO:



ISSN: 1806-549X

Independentemente das impressões pessoais acerca da legalização do direito real de laje, fato é que o instituto está consolidado na legislação pátria; e no Código Civil, que foi alterado pela Lei 13.465/2017, está regulado nos arts. 1.510-A a 1.510-E. Trata-se de um direito traduzido pela possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo (ARRUDA, 2017). Conforme Gagliano (2017), “em linguagem tipicamente brasileira, fora concedido *status* oficial ao direito sobre o ‘puxadinho’”. Apesar de ser denominado como direito de laje, este instituto possibilita que seja adquirido direito não somente sobre unidades construídas no espaço aéreo, como também no subsolo de outras, quer se trate de terrenos públicos ou privados. A construção é realizada em projeção vertical e cria-se uma unidade imobiliária autônoma, com matrícula própria, cujos titulares poderão usar, gozar e dispor, como preceitua o Código Civil alterado pela Lei 13.465/2017. Vale ressaltar que é estabelecido no §1º do art. 1.510-A *que* não são contempladas as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base, que é aquele que irá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção para outrem.

Oportuno é destacar que para alguns doutrinadores o referido direito real de laje não constitui novidade no ordenamento jurídico nacional, Albuquerque (2017) comunga do seguinte raciocínio; o direito real de laje não constitui um direito real novo, mas uma modalidade de direito de superfície que, desde 2001, já tem previsão expressa na legislação brasileira, a superfície por sobrelevação.

Tartuce (2017) adverte que apesar de haver similaridade entre os institutos do direito real de superfície e o direito real de laje o segundo não se firma como espécie do primeiro.

Mas, afinal, o direito real de superfície guarda alguma similaridade com o direito real de laje? Destaca Gonçalves (2015) que o que caracteriza o direito de superfície e distingue o seu tipo dos demais direitos reais é a possibilidade de constituir um direito tendo por objeto construção ou plantação, separadamente do direito de propriedade sobre o solo. Já o direito real de laje segundo consta no art. 1510-A do CC/02, “consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo” (BRASIL, 2002).

Em sentido mais apropriado, haverá superfície quando se suspende os efeitos da acessão sobre uma construção ou plantação a ser realizada ou já existente. O implante que, por força da acessão, seria incorporado ao solo, passa a ser objeto de um direito real autônomo, o direito real de superfície. Logo se é permitido construir no espaço aéreo ou no subsolo e essas construções sofrem, por certo, os efeitos da acessão, assim se estabelecerá portanto, direito real de superfície. Do próprio tipo da superfície deriva a possibilidade de sobrelevação.

Cabe destacar ainda que o Estatuto da Cidade Lei 10.257/01, também trata da sobrelevação expressamente, e em muito se assemelha com a definição do direito real de laje, destacando mais uma vez a desnecessidade de uma nova disposição legal que verse sobre o mesmo tema. Assim preleciona o art. 21 do referido estatuto “o proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis” (BRASIL, 2001). O § 1º do mesmo artigo determina ainda que “o direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística” (BRASIL, 2001).

Esclarece Farias (2017) que apesar do Estatuto da Cidade tutelar o direito de superfície, e abranger também o direito de sobrelevação a matéria permanecia carente de regulamentação. Salienta ainda o referido autor que a laje seria uma espécie de direito de superfície em segundo grau, no qual o superficiário estaria autorizado a contratualmente transmitir a um terceiro o direito de construir sobre a sua propriedade.

Concatena Rodrigo Mazzei *apud* Farias (2017) que no direito da laje o proprietário mantém para si o solo e o implante base, denominado construção original, vindo o superficiário a construir sobre a laje do imóvel, acessão construtiva do proprietário. Nesta situação, haverá a possibilidade de *sobrelevação*, na qual direito de superfície foi concedido de forma direta pelo proprietário ao superficiário, que poderá aproveitar o espaço volumétrico e erguer nova acessão sobre a base do imóvel do concedente.

O texto normativo buscou regularizar a coexistência simultânea da construção original (implante base) e a construção sobre a laje do imóvel (acessão construtiva), que, ratifica-se, são unidades imobiliárias autônomas com titularidades distintas, ou seja, cada um dos interessados terá direito real próprio com registro em cartório de imóveis e escritura pública distinta.



CIÊNCIA E TECNOLOGIA:
IMPLICAÇÕES NO ENSINO, PESQUISA E EXTENSÃO

FEPEG

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

REALIZAÇÃO:



APOIO:



ISSN: 1806-549X

Diante disso, pode-se afirmar que o direito real sobre a laje não se configura em acréscimo de obras e construções voltadas para a melhoria do imóvel originário nem tampouco configura construção em espaço aéreo para posterior fracionamento. O pano de fundo desse direito real é o de efetivar a função social da propriedade. No entanto, tal princípio não pode nem significar mitigação ao direito de propriedade privada tutelada no art. 5º, XXII da CRFB/88, o que é garantido por meio da necessária interpretação restritiva do direito em comento, por esse motivo é que não é aplicável sobre as demais construções já realizadas sobre a coisa.

Farias e Rosenvald (2017) advertem que o direito da laje não se confunde com o condomínio edilício visto que, neste último há fracionamento ideal do solo e uma tripartição de propriedades autônomas quais sejam “a propriedade do solo, de titularidade do concedente; a propriedade da superfície, pertencente ao superficiário; e a propriedade da sobrelevação, que ingressaria no patrimônio do segundo concessionário” (FARIAS; ROSENVALD, 2017, p. 606).

A construção original (implante base) sobre a qual incide a sobrelevação pode ser bens imóveis públicos ou particulares e os encargos e incidências tributárias decorrentes da laje devem ser suportadas pelo seu titular, bem como caso haja eventual penhora do imóvel originário o concessionário não responde à execução por dívida do outro titular.

Embora a construção sobre o espaço aéreo deva ser prescindida de autorização do proprietário do imóvel a autorização do Poder Público não é dispensada pois deve-se observância às normas municipais e distritais regulamentadoras do direito de construir (as chamadas posturas públicas) para a efetiva e necessária segurança técnica da construção.

No Brasil, boa parte dos “puxadinhos” são entre parentes e além do intuito de ajuda pauta-se na confiança, portanto o ideal seria o direito de preferência caso o proprietário ou o concessionário quisessem alienar o bem, no entanto, nesse quesito a norma jurídica foi omissa, o que pode resultar em conflitos futuros decorrentes da aquisição por um terceiro que a princípio é estranho a relação outrora estabelecida.

Conclusão

Diante do esclarecimento dos temas direito real de laje e direito real de superfície, cabe reforçar que a regulamentação desse instituto por meio da Lei 13.465/2017, fomentou no ordenamento jurídico brasileiro mecanismo de proteção que buscar reconhecer direitos e deveres de cada titular. Assim resguarda-se o titular do solo e do imóvel primitivo, e ainda titular da laje, onde se edificou com acesso autônomo à via pública e independência finalística em relação ao imóvel-base. É instrumento normativo que matem íntima relação com a *função social da propriedade*, pois protege a dignidade da pessoa humana.

O que se verifica é a regulamentação de uma situação habitacional já existente na realidade brasileira desde tempos remotos resultado da má distribuição de terra. Se por um lado busca-se tutelar o direito de cada um dos titulares da construção por outro pode representar o reconhecimento estatal de sua ineficiência em realizar a distribuição fundiária bem como fomentar a construção de aglomerados habitacionais muitas vezes esquecidas pelo poder público tal como as favelas, resultado do descaso e abandono decorrente da falta de intervenções no enfrentamento da questão social.

Enquanto não se resolve de vez a questão da má distribuição de terra no Brasil pelo ou menos em um ponto o indivíduo se vê protegido, pois agora em sua defesa há proteção legal e a garantia de que desde que se observe o previsto na Lei 13.465/17 ele não perderá os investimentos feitos para conquistar um pedaço que possa construir e chamar de seu.

Agradecimentos

Agradecemos à Universidade Estadual de Montes Claros – UNIMONTES pela oportunidade oferecida de produzir este trabalho, com vistas ao conhecimento e à pesquisa por meio do FEPEG.

Agradecemos também ao Professor Rodrigo Dantas Dias por ter contribuído intelectualmente na correção deste trabalho no intuito de fazer possíveis apontamentos necessários para o aprimoramento do mesmo.



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

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. *O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície*. Revista **Consultor Jurídico**, 2 de janeiro de 2017. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie#author>>. Acesso em set 2018.

ARRUDA, Sande Nascimento de. **Direito real de laje: um instrumento de inclusão urbana e de reconhecimento ao direito humano a moradia**. In: **Âmbito Jurídico**, Rio Grande, XX, n. 164, set 2017. Disponível em: <http://ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=19628>. Acesso em set 2018.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>. Acesso em set 2018.

BRASIL. **Lei nº 13.467, de 13 de julho de 2017**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13467.htm>. Acesso em set 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 13. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: Ed. JusPodlvm, 2017.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Direito real de laje: primeiras impressões**. In: **Jus.com.br**, jan 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/54931/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes>>. Acesso em set 2018.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direito das coisas v. 5**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. O que é o direito real de laje à luz da lei nº 13.465/2017? (parte 1). In: **Revista Consultor Jurídico**, set 2017. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-set-18/direito-civil-atual-direito-real-laje-luz-lei-134652017-parte>>. Acesso em set 2018.

TATUCE, Flávio. **Direito civil: direito das Coisas v. 4**. 8 ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

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