



CIÊNCIA E TECNOLOGIA:
IMPLICAÇÕES NO ENSINO, PESQUISA E EXTENSÃO

FEPEG

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

REALIZAÇÃO:



APOIO:



ISSN: 1806-549X

A IMPORTÂNCIA DO RECONHECIMENTO DO DIREITO REAL DE LAJE NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO ?

Autores: INGRID LEITE, CAMILA CÂMARA DE MOURA, RODRIGO DANTAS DIAS

Introdução

O direito de laje consiste em um direito real que possibilita a coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titulares distintos em uma mesma área. Permite-se que proprietário da superfície possa cedê-la afim de que um terceiro edifique unidade diferente daquela originalmente construída sobre o solo. (TARTUCE, 2018)

Essa nova categoria de direito real, era tratada antes como um direito de sobre-elevação, que decorria do direito de superfície. Apesar de ter-se usado o termo “laje”, esse direito real não abrange somente o espaço aéreo (andares ascendentes), mas também o espaço do subsolo (andares subterrâneos). Sendo assim, o Direito Real de Laje não é apenas da laje propriamente dita, consiste também no direito ao subsolo. (OLIVEIRA, 2017)

Esse novo direito real procura tratar de uma realidade que é muito conhecida do povo brasileiro. Em muitos locais as lajes são vendidas de forma definitiva para terceiros, ou também pode ocorrer a transmissão gratuita nas relações familiares, o famoso “puxadinho”. (TARTUCE, 2018)

A lei procurou ordenar e disciplinar as inúmeras construções que vão sendo sobrepostas (ou infra-postas), geralmente sem o menor critério e segurança em agrupamentos urbanos que findam por se tornar as chamadas comunidades, denominação mais lhana das favelas. O texto admite também a utilização do direito de laje para o piso inferior, ou seja, o subsolo. (VENOSA, 2017)

O objetivo do presente trabalho é mostrar a importância que o Direito de Laje representa para a sociedade brasileira. A Lei 13.465 de 2017 procura reconhecer a real situação existente nos núcleos urbanos em diferentes regiões do Brasil. Essa nova disciplina normativa tem o objetivo de conferir dignidade a milhares de famílias que viviam em situações de completo desamparo normativo. (STOLZE, 2017)

Estratégia Metodológica

Trata-se de pesquisa de abordagem qualitativa, com o emprego de pesquisa bibliográfica e documental para coleta de dados e da hermenêutica para a análise dos conteúdos.

Resultados e discussão

O direito das coisas (res) ou real é uma relação composta de um sujeito ativo, um sujeito passivo e um objeto, também sendo uma relação social qualificada pelo Direito. Este direito existe para apoiar o fato de que todas as pessoas têm o dever jurídico de abstenção, que se trata da obrigação de não violar, perturbar ou invadir o direito do outro. Sendo este assegurado pelo direito das coisas. (MELLO, 2017)

A Lei nº13.465, de 11 de julho de 2017, disciplinou, em definitivo, o Direito Real de Laje, que, até então, era objeto da Medida Provisória nº759/2016. O art. 1225 do Código Civil elenca quais são os direitos reais do nosso ordenamento jurídico. O reconhecimento do Direito de Laje no rol do art. 1225 viabiliza regularização a milhares de construções por todo o Brasil. (FARIAS, 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

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

IV - o usufruto;

V - o uso;

VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII - o penhor;

IX - a hipoteca;

X - a anticrese.

XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XII - a concessão de direito real de uso; e

XIII - a laje. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) (grifo nosso)

A inserção da laje como direito real dá aos envolvidos uma segurança jurídica e estabiliza o direito sucessório, e conseqüentemente contribui para a pacificação social. (FARIAS, 2018). Além da alteração do artigo supracitado, a Lei 13. 465 de 2017, acrescentou ao Código Civil os artigos 1.510 A ao 1.510 E.

A referida lei trouxe em seu corpo de texto um importante aspecto que deve ser ressaltado. O Legislador dispôs que a laje terá matrícula própria.

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.

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

Desta forma, mediante matrícula própria da laje, o titular da superfície poderá dispor do seu imóvel de forma arbitral, desde que não atinja ou prejudique a estrutura base. Posto isto, o direito de laje também é concedido ao próprio lajeado, este que pode ceder a parte superior do seu imóvel à terceiro, desde que possua autorização do proprietário da base. (STOLZE, 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 laje procura tratar de uma realidade que é muito conhecida do povo brasileiro, como já mencionado acima. No Rio de Janeiro, por exemplo, em suas comunidades, é muito comum a venda de lajes, os moradores transferem para que terceiros possam construir suas casas, e assim sucessivamente. “Essa realidade era completamente esquecida pelo ordenamento jurídico, fazendo com que esse tipo de contrato fosse apenas estabelecido entre as partes sem qualquer regulamentação específica.” (TARTUCE,2018)

Podem existir lajes de primeiro grau e de segundo grau, ao mesmo tempo. A nova unidade imobiliária terá matrícula própria, individualização e tributação específica. Consoante redação do art. 1520 A do Código Civil, o adquirente da superfície tem o direito de usar e dispor dela. Em contrapartida, também possui o dever de zelar pela estrutura edílicia do imóvel, bem como de apenas concluir a transação após a anuência dos demais titulares. (TARTUCE, 2018)

Considerações finais

A laje não surgiu após a homologação da Lei 13.465 de 2017, haja vista que é praticada de forma não regulamentada há séculos nos mais diversos aglomerados urbanos, principalmente nas periferias. A moradia é um direito social do cidadão e está disposto no art. 6, da Constituição Federal:

Art. 6º 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. (grifo nosso)

O direito de morar necessita da atuação do Estado para que seja efetivamente implementado, porém a complexidade e os custos elevados para a sua execução geram dificuldades para sua implementação. Essas dificuldades enfrentadas pelo Estado é perfeitamente visível no espaço urbano brasileiro: a cada dia mais ocupações irregulares são edificadas. (CORRÊA)

Tendo em vista o costume perpetrado na prática dos puxadinhos, para a segurança jurídica foi de suma importância a regulamentação deste direito. O dispositivo normativo assegurou e atribuiu direitos e deveres a quem cede e a quem adquire a superfície. (TARTUCE, 2018)

É importante ressaltar que o direito real não pode derivar, direta e exclusivamente, da manifestação volitiva das partes, haja vista sua característica legal. Sendo assim, o direito real de laje apenas é assegurado pelo registro imobiliário. Com a ausência de registro não há direito adquirido. Posto isto, em um cenário brasileiro, nota-se a dificuldade encontrada ao aplicar tais dispositivos. (TARTUCE, 2018)

Apesar dessa nova regulamentação não resolver a complicada situação social referente ao crescimento urbano desordenado que sofre o Brasil, o qual necessita de sérias políticas públicas, procura retirar da escuridão uma situação social tão comum nas cidades brasileiras seguindo o viés da dignidade humana que foi negligenciada por todo esse tempo. (STOLZE, 2017)

Referências bibliográficas

CODÍGO CIVIL DE 10 DE JANEIRO DE 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm> Acesso em: 29 de setembro de 2018.

Claudia Franco. O “DIREITO DE LAJE”. CONFLITOS COM O ESTADO E NA VERTICALIZAÇÃO DE MORADIAS. Disponível em: <http://www.abant.org.br/conteudo/ANAIS/CD_Virtual_26_RBA/grupos_de_trabalho/trabalhos/GT%2031/claudia%20franco%20corcor.pdf> Acesso em: 29 de setembro de 2018.

FARIAS, C.C.; DEBS, M.E.; DIAS, W.I. DIREITO DE LAJE do puxadinho à digna moradia. 21018. Disponível em: <<https://www.editorajuspodivm.com.br/cdn/arquivos/167e4d1c983b6f203b237b4c4e180ce4.pdf>> Acesso em: 29 de setembro de 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

MELLO, Cleyson de Moraes. **Direito Civil: direito das coisas**. Rio de Janeiro: Maria Augusta Delgado. 2017

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **O que é o direito real de laje à luz da lei nº 13.465/2017? (parte 1)**. 2017. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-set-18/direito-civil-actual-direito-real-laje-luz-lei-134652017-parte>> Acesso em: 30 de setembro de 2018.

STOLZE, Plabo. **Direito Real de Laje: Primeiras impressões**. 2017. Disponível em: <<https://flavioartuce.jusbrasil.com.br/artigos/417476632/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes>> Acesso em: 30 de setembro de 2018.

TARTUCE, Flavio. **Manual de direito civil: volume único**. 8 ed. rev. atual e ampl. – Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO. 2018

Silvio de Salvo. **Direito real de laje (criado pela lei 13.465 de 2017)**. 2017. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI267743,91041-Direito+real+de+laje+criado+pela+lei+13465+de+2017>> Acesso em: 29 de setembro de 2018.