



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

O DIREITO REAL DE LAJE NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Simone Salemi de Faria

Rio de Janeiro
2018

SIMONE SALEMI DE FARIA

O DIREITO REAL DE LAJE NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Monografia apresentada como exigência de conclusão de Curso de Pós-Graduação *Lato Sensu* da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro.

Orientador:

Prof. Dr. Bruno Magalhães de Mattos

Coorientadora:

Prof^ª. Néli L. C. Fetzner

Rio de Janeiro
2018

SIMONE SALEMI DE FARIA

O DIREITO REAL DE LAJE NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO

Monografia apresentada como exigência de conclusão de Curso de Pós-Graduação *Lato Sensu* da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro.

Aprovada em ____ de _____ de 2018. Grau atribuído : _____

BANCA EXAMINADORA

Presidente: Desembargador Marcos Alcino de Azevedo Torres - Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro-EMERJ.

Convidada: Prof^a. Dr^a. Rosângela Maria de Azevedo Gomes - Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro-EMERJ.

Orientador: Prof. Dr. Bruno Magalhães de Mattos - Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro – EMERJ.

A ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO – EMERJ – NÃO APROVA NEM REPROVA AS OPINIÕES EMITIDAS NESSE TRABALHO QUE SÃO DE RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DA AUTORA.

AGRADECIMENTOS

A Deus, por estar sempre ao meu lado.

Ao professor e orientador Dr. Bruno Magalhães de Mattos, pela presteza durante a elaboração deste trabalho, pela atenção e paciência, por enriquecer o texto com ótimas ideias e pelo incentivo que contribuíram para a conclusão da presente monografia.

À professora e coorientadora Neli Fetzner, pela confiança depositada na presente pesquisa, pelo encorajamento e pelo cuidado com a correção de cada linha escrita.

À professora e coorientadora Mônica Fetzner, pelo empenho em analisar cada detalhe dessas páginas e fazer observações importantes para a conclusão do presente trabalho.

À Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, por existir, se manter e por proporcionar ensino de qualidade, por ser um sonho que realizei.

Aos professores da Emerj pela dedicação, pela paciência e pelos valiosos ensinamentos obtidos ao longo do curso.

Ao Frederico, meu filho querido e amado; por existir, por estar ao meu lado e por compreender a importância desse momento em minha vida e por respeitar minhas escolhas.

Aos meus pais, Sergio e Nancy, que por todo tempo que viveram e em todos os momentos me incentivaram e estiveram sempre muito presentes em minha educação.

À minha querida irmã Claudia, companheira, compreensiva, quem muito me estimulou e sempre acreditou nos meus sonhos e respeitou minhas escolhas e decisões.

Aos meus sobrinhos e cunhado queridos que apesar da distância e da falta de dedicação a eles em função desta produção acadêmica, moram no meu coração, agradeço a paciência e o carinho comigo.

À minha mãe amiga Eda Machado, minha inspiração, minha referência acadêmica, você é exemplo de determinação e luta por seus objetivos.

Aos meus familiares, em especial, minha avó Vicência, minha tia Leny e minha segunda mãe Helena, não mais entre nós, que não mediram esforços em me educar com o amor que uma mãe tem por um filho.

Às minhas amigas e amigos, estudantes da Emerj, amigas de turma, que compartilharam comigo os momentos de dificuldades durante nossa jornada acadêmica, bem como os momentos de sucesso até a conclusão dessa importante etapa de nossas vidas.

A todos aqueles que torceram por mim de alguma forma e me incentivaram a chegar até aqui.

Visto que o fundamento da propriedade é a utilidade,
onde não houver utilidade possível
não pode existir propriedade.

Jean-Jacques Rousseau

SÍNTESE

O presente trabalho tem como objetivo apresentar o novo direito real de laje inserido no ordenamento jurídico pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Visa a analisar as distinções entre a laje e os demais institutos, como a superfície e a sobrelevação, e o seu impacto no que diz respeito, majoritariamente, aos seus aspectos jurídicos. Ademais, ao analisar o instituto, aborda-se o seu substrato socioeconômico, bem como problematiza algumas questões que tangem ao tema, no âmbito do direito privado. O estudo também pretende demonstrar que a laje pode ser um importante instrumento para a regularização fundiária no Brasil. A finalidade da pesquisa é desenvolver o tratamento legal dado ao direito de laje e concluir que o instituto pode contribuir como mecanismo para a efetividade do direito constitucional à moradia, em razão da ampla aplicação da norma legal em comento.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	8
1. A LAJE, O NOVO DIREITO REAL	10
1.1. Conceito, requisitos, natureza jurídica, espécies e controvérsias.....	10
1.2.O acréscimo dos artigos 1510-A, 1510-B, 1510-C, 1510-D e 1510-E no Código Civil	19
1.3. Lajes sucessivas?	27
1.4. Formas de aquisição; direitos e deveres das partes envolvidas.....	30
1.5. Formas de transmissão e de extinção da laje, a questão do direito de preferência..	33
2. SUPERFÍCIE, SOBRELEVAÇÃO E LAJE: SEMELHANÇAS E DIFERENÇAS	36
2.1 Da Superfície: origem, fundamento e conceituação do instituto.....	36
2.2. Da Sobrelevação: terminologia e conceituação do instituto.	43
2.3. Superfície X Laje	46
2.4. Sobrelevação X Laje.....	48
2.5. Laje, um direito autônomo com matrícula própria	49
3. REFLEXO NO PLANO JURÍDICO SOCIAL	53
3.1. Aspectos históricos relevantes das habitações urbanas na cidade do Rio de Janeiro	54
3.2. Um viés social do instituto: o reconhecimento normativo de uma situação de fato..	62
3.3. A laje como instrumento para a regularização fundiária de modo a garantir o direito social à moradia	64
3.4 O Direito Real de Laje e alguns aspectos socioeconômicos	72
3.5. Avanço ou Retrocesso?.....	79
CONCLUSÃO.....	84
REFERÊNCIAS	87
ANEXOS	92

INTRODUÇÃO

O trabalho em tela objetiva analisar o direito real de laje sob uma perspectiva ampla, promovendo a apresentação do novo direito real de laje e pontuando as diferenças e semelhanças entre os institutos que com o direito real de laje se assemelham. Tem como objeto principal a análise acerca da abrangência de sua aplicação para abarcar tanto uma função econômica, típica das relações privadas, como também uma função social de moradia.

A presente monografia está dividida em três capítulos com a intenção de proporcionar uma melhor compreensão acerca do tema escolhido.

O primeiro capítulo estuda o novo direito real de laje, incluído no rol dos direitos reais do artigo 1.225, do Código Civil, bem como foram criados os artigos 1.510-A, 1.510-B, 1.510-C, 1.510-D e 1.510-E, no mesmo diploma legal, sob o Título XI- Da Laje. Apresenta as formas de aquisição, transmissão e extinção do direito real de laje e elenca as controvérsias acerca do conceito do instituto, ante o tratamento legal conferido à laje. De tal sorte, o segundo capítulo cuidará de esclarecer e desincompatibilizar o direito real de laje com os demais institutos que a ela se assemelham.

Assim, o segundo capítulo trata da superfície, da sobrelevação e demais institutos e terminologias utilizadas para designar dissociações do direito real de propriedade, para, ao final, concluir que o direito real de laje é um direito de propriedade autônomo, que se difere dos demais, ante peculiaridades, como a desvinculação à fração ideal do solo e a expressa previsão legal de abertura de matrícula própria, como forma de individualização das propriedades existentes acima e abaixo de uma construção base. Neste capítulo, o direito real de laje é apresentado como solução para a obtenção de valor agregado ao patrimônio do cidadão, com a inserção desse bem, que estava, até então, fora da economia formal, nas relações contratuais cotidianas.

Por fim, o terceiro capítulo propõe uma interpretação abrangente para o instituto ao abordar um viés social do direito de propriedade da laje para possibilitar sua aplicação como mais um instrumento de regularização fundiária e tutela do direito social à moradia, que é pilar fundamental para que uma pessoa viva de forma digna.

Com relação à metodologia da presente pesquisa optou-se pelo método hipotético-dedutivo, uma vez que o pesquisador pretende eleger um conjunto de proposições hipotéticas, as quais acredita serem viáveis e adequadas para analisar o objeto da pesquisa, com o fito de comprová-las ou rejeitá-las argumentativamente.

Para tanto, a abordagem do objeto desta pesquisa jurídica será necessariamente qualitativa, uma vez que o pesquisador se vale da soma de dados bibliográficos, colhidos na melhor doutrina pertinente à temática em foco – analisada e fichada na fase exploratória da pesquisa (legislação, doutrina e jurisprudência) – para sustentar a sua pesquisa.

A problemática que leva à elaboração da presente pesquisa monográfica consiste na necessidade de apresentar o direito de laje como mais um instrumento de regularização fundiária no Brasil. Possibilita a inclusão social e a realização da dignidade de muitos brasileiros. No presente estudo, tem-se a sua dimensão urbana como objeto fundamental. A partir desta, a pesquisa menciona momentos históricos da ocupação do solo, sobretudo na cidade do Rio de Janeiro, sem abrir mão de analisar o plano social desse contexto. O presente estudo, considera ainda alguns impactos econômicos possíveis e problematiza determinadas questões, principalmente de cunho legal, tendo em vista alguns aparentes conflitos e dúvidas que vêm despertando a atenção daqueles que abordam o tema da laje.

Sabe-se que diversos direitos ora assumem a forma de princípios, ora consubstanciam-se sob a insígnia de “normas de ordem pública”. Nesse condão, é que a propriedade deve ser lida e resguardada a partir da sua função social, que imprime o tom desse tão importante direito encartado no mais relevante diploma legal pátrio.

1. A LAJE, O NOVO DIREITO REAL

Existem vários direitos reais previstos no ordenamento jurídico. A propriedade é o direito real por excelência; todos os demais, em algum aspecto, giram em torno dela, como por exemplo, a servidão, o usufruto, a superfície, em que se transmite a outrem apenas os atributos de gozar ou fruir a coisa, relativos à propriedade.

No ordenamento jurídico brasileiro, a CRFB/88 consagra o direito de propriedade como um direito fundamental (artigo 5º, inciso XXII), mas exige que para que este direito seja exercido deve atender à sua função social (artigo 5º, inciso XXIII), ou seja, confere ao detentor da riqueza uma atribuição para que possa exercer na plenitude o seu direito subjetivo.

Em 2017 surgiu uma nova previsão legal de um direito real, que é o direito de laje, criado para regularizar uma realidade fática do contexto urbano, sobretudo nos centros metropolitanos densamente habitados das principais cidades brasileiras. Trata-se de uma prática extremamente comum, verificada nas favelas e regiões de subúrbios, notadamente no Rio de Janeiro, que não é nova. As lajes têm sido erguidas ao longo de anos e, até mesmo, de gerações.

O objeto do presente trabalho é o estudo do direito real de laje, ora elencado no rol de direitos reais do diploma civil pátrio, que possui direta relação com uma realidade brasileira, ainda que inspirado no direito estrangeiro como por exemplo, Áustria, Alemanha, Cuba, Macau, Portugal e Suíça.¹

1.1. Conceito, requisitos, natureza jurídica, espécies e controvérsias

A MP nº 759, de 22 de dezembro de 2016², convertida na Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017,³ dentre outras previsões, acrescentou a laje no rol de direitos reais no Código Civil e regulamentou o chamado direito real de laje no ordenamento jurídico brasileiro.

¹PEREIRA, Agnaldo Rodrigues. *O Direito de Superfície, O Direito de Laje e O Reflexo no Direito Urbanístico*. Dissertação de Mestrado, na Área de Especialização em Ciências Jurídico Forenses Menção em Direito Público apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, orientada pela Senhora Doutora Fernanda.Paula.Oliveira.Coimbra,Abril.de.2014., páginas.nº27e28.Disponível.em:<<https://estudogeral.sib.uc.pt/bitstream/10316/28587/1/O%20DIREITO%20DE%20SUPERFICIE.pdf>> Acesso em: 12 mar. 2017.

²BRASIL. *Medida Provisória nº 759*, de 22 de dezembro de 2016. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm> Acesso em: 2 fev. 2017.

³ Idem. *Lei nº13.465/17*, Art. 1.510-A:[...] § 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

Cristiano Chaves de Farias⁴ conceitua o direito sobre a laje como sendo "a nova lâmina de propriedade criada através da cessão, onerosa ou gratuita, da superfície superior ou inferior de uma construção, seja ela sobre o solo ou já em laje, por parte do seu proprietário, ou lajeário, para que o titular do novo direito possa manter unidade autônoma da edificação original."

Marco Aurélio Bezerra de Melo⁵ assim conceitua o direito de laje:

O direito real de laje na sua imanente verticalização contempla o espaço aéreo e o subsolo, tornando-se uma unidade imobiliária autônoma em relação a pertencente ao dono do prédio sobre o qual é assentada a construção, conferindo ao seu titular os poderes inerentes ao domínio: usar, fruir, dispor e reaver, isto é, vemos o lajeiro como autêntico proprietário da laje e da acessão que implantar. A positivação apresentada não sugere a existência de um direito real sobre coisa alheia.

A figura da laje foi identificada por Boaventura de Sousa Santos,⁶ uma referência fundamental como pioneiro da pesquisa empírica em favelas do Rio de Janeiro. Destacou, em sua tese,⁷ o direito referente a essas lajes, bem como a prática de locação desses espaços. Identificou um ordenamento jurídico que vigorava como suporte da inexistente regulação jurídica positivada acerca do tema.

Pontuou que as lajes eram formadas pela plataforma de concreto que servia de cobertura dessas moradias na comunidade do Jacarezinho, onde ele desenvolveu um estudo empírico acerca de um direito paralelo que regulava essas relações entre os proprietários da casa e da laje. Dessa lâmina concretada surge a laje, que é esse espaço que existe acima da residência, ou mesmo, abaixo da residência, que é tomada como "residência base". A cobertura feita, no lugar de se fazer um telhado tradicional, com telhas, cobriu-se e fez de telhado, a laje, uma estrutura plana, que, tanto poderia servir de terraço, ou ficaria pronta para crescer na próxima empreitada desse morador, ou ainda, poderia ser objeto de cessão onerosa para outro interessado, ou mesmo de forma gratuita, para um componente da família.

Esse direito de morar em cima da laje foi por Boaventura identificado, e as relações que dele decorressem eram resolvidas na associação de moradores local. A esse direito, que resolvia esses conflitos, Boaventura de Sousa Santos nomeou de Direito de Pasárgada. Ele usou o nome "Pasárgada" para denominar a Favela do Jacarezinho, onde desenvolveu seus

⁴FARIAS, Cristiano Chaves de, et. al. *Direito de Laje, Do Puxadinho à Digna Moradia*- Salvador ,JusPodivm, 2018. p. 22.

⁵MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Curso de Direito Civil, V. 5, Direito Das Coisas*. São Paulo: Atlas, 2018, p. 371- 372.

⁶HESPANHA, Antonio Manoel et. al. Organizadores: Antonio Carlos Wolkmer et. al. *Pluralismo Jurídico, Os Novos Caminhos da Contemporaneidade*, 2 ed. São Paulo: Saraiva, 2013, capítulo 1 p. 13 a 22.

⁷ SANTOS, Boaventura de Souza. *O Direito dos Oprimidos*, Cortez: São Paulo, 2014.

estudos empíricos. A expressão por ele cunhada faz referência a um poema de Manoel Bandeira⁸.

Boaventura⁹ escolheu desenvolver seu estudo naquela localidade pela sua vizinhança com uma área industrial, habitada por operários, contexto que ele buscava como pesquisador. Ele registrou nessa pesquisa a existência de práticas jurídicas nas favelas do Rio de Janeiro organizadas em torno da associação de moradores, que era uma organização de grande importância para as favelas e funcionavam como *longa manus* do Estado, havia uma tentativa de atrelar às associações de moradores ao Estado, havia uma espécie de legitimação dessas organizações para a mediação de conflitos ali gerados, entre os moradores, pelo fato de serem as associações compostas pelos próprios moradores locais. Então, havia valores locais, costumeiros, que eram respeitados pelas associações.

Assim, como pesquisador, Boaventura¹⁰ recortou sua pesquisa na existência de normas locais, autônomas com relação às editadas pelo Estado, criadas pelos próprios moradores. Como fonte, as regras de convivência eram a inspiração, extraídas de reiteradas práticas locais, relações que eram estabilizadas por essas associações, em caso de conflito, com um grau elevado de aceitabilidade pelos moradores daquela localidade. Esse fenômeno foi então por ele designado de direito de Pasárgada, que se aproximava de uma situação de pluralismo jurídico¹¹. A expressão "pluralismo jurídico" possui diversas acepções. O autor comenta acerca do tema em sua obra "O Direito dos Oprimidos", em que faz um paralelo com o direito que encontrou na referida favela do Rio de Janeiro, e faz ressalvas com relação às comparações entre o direito estatal e o direito de Pasárgada e identifica diversos contextos de pluralismo jurídico.¹²

⁸Vou-me Embora pra Pasárgada. Manuel Bandeira Vou-me Embora pra Pasárgada Vou-me embora pra Pasárgada/ Lá sou amigo do rei/ Lá tenho a mulher que eu quero/ Na cama que escolherei/ Vou-me embora pra Pasárgada/ Vou-me embora pra Pasárgada/ Aqui eu não sou feliz/ Lá a existência é uma aventura/ De tal modo inconsequente/ Que Joana a Louca de Espanha/ Rainha e falsa demente/ Vem a ser contraparente/ Da nora que nunca tive/ E como farei ginástica/ Andarei de bicicleta/ Montarei em burro brabo/ Subirei no pau-de-sebo/ Tomarei banhos de mar!/ E quando estiver cansado/ Deito na beira do rio/ Mando chamar a mãe-d'água/ Pra me contar as histórias/ Que no tempo de eu menino/ Rosa vinha me contar/ Vou-me embora pra Pasárgada/ Em Pasárgada tem tudo/ É outra civilização/ Tem um processo seguro/ De impedir a concepção/ Tem telefone automático/ Tem alcalóide à vontade/ Tem prostitutas bonitas/ Para a gente namorar/ E quando eu estiver mais triste/ Mas triste de não ter jeito/ Quando de noite me der/ Vontade de me matar/— Lá sou amigo do rei —/Terei a mulher que eu quero/ Na cama que escolherei/ Vou-me embora pra Pasárgada. Extraído do livro "*Bandeira a Vida Inteira*", Editora Alumbamento, Rio de Janeiro, 1986, p. 90.

⁹SANTOS, op. cit.

¹⁰ Ibidem.

¹¹Palestra proferida por Alex Magalhães, sobre o tema "Direito das Favelas: antidireito, direito paralelo ou nenhum deles?" aos 28 de Julho de 2016, na Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro - EMERJ.

¹² SANTOS, op. cit. , p. 47/63.

Segundo Cláudia de Franco Corrêa¹³, o direito de laje ocorre de diversas formas, contudo, a mais recorrente é quando um morador de uma habitação térrea vende a outra pessoa o direito de construir moradia sobre a laje de sua casa. Outra forma de se manifestar o direito de laje é na hipótese de o proprietário do terreno vender a laje sem que sua casa base esteja finalizada ou sem que a laje esteja construída. Nesses casos o vendedor usa o dinheiro da venda da laje para construir ou para dar acabamento à sua futura moradia. Compradores e vendedores admitem tacitamente o direito de laje, mesmo em circunstâncias especiais, como o caso do contrato de venda de laje não construída.

São duas as espécies de laje, laje vertical ascendente, ou laje em sobrelevação¹⁴ e laje vertical descendente, ou laje em infrapartição¹⁵. Aquela é constituída através de construções verticais superiores e esta é criada através de construções abaixo da construção base. Portanto, a laje envolve não apenas o espaço aéreo, como também o subsolo. Vale ressaltar que o direito de laje somente se caracterizará em construções verticalizadas, ascendentes ou descendentes. Assim, as construções no plano horizontal da construção base, não estão abarcadas pelo instituto, podendo ser um condomínio urbano simples, nos termos dos artigos 61, 62 e 63, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2018.

Quanto à natureza jurídica da laje, com a nova redação do artigo 1.225, do Código Civil de 2002, fica clara a opção do sistema jurídico brasileiro, que estabelece: "são direitos reais: [...] XII - a laje". Não há dúvidas, portanto, acerca da natureza real do direito de laje, ostentando, assim, as características inerentes aos direitos reais.

Uma das características dos direitos reais é a legalidade ou taxatividade, significa dizer que somente a lei poderá prever um direito real, o que o diferencia dos direitos obrigacionais ou pessoais, uma vez que estes podem derivar diretamente da manifestação das partes.

As principais características referentes aos direitos reais são: a) Aderência – uma vez vinculada, acompanha a coisa, independentemente de quem tem a posse de fato; b) Absolutismo –significa que eles possuem oponibilidade *erga omnes*: a faculdade de se opor a quem intervir ou lhe causar dano; e direito de seqüela: significa que o bem está marcado; é o direito que tem de perseguir a coisa/direito em seus últimos limites. Usar, gozar, fruir, abdicar da coisa na sua totalidade, porém respeitando os direitos dos outros; c) Publicidade – confere

¹³CORRÊA, Cláudia Franco. *A Regularização Fundiária nas Favelas nos asos de "Direito de Laje"*: construindo pontes.entre.o.direito.inoficial.e.o.direito.vigente.Disponível.em:<<http://www.conpedi.org.br/publicacoes/y0ii48h0/929a805v/1P20biS8TwWoxxf8.pdf>> Acesso em: 25 mar. 2017.

¹⁴ FARIAS, op. cit., p. 39.

¹⁵ Ibidem.

estabilidade e visibilidade e ao se tornar público protege a todos; d) Taxatividade –os direitos reais são *numerus clausus*, de enumeração taxativa os direitos reais já estão postos pelo legislador, e as partes não podem criar novos direitos reais. Art. 1225, CC; e) Desmembramento/Elasticidade/Desdobramento - consiste em usar, gozar, fruir de forma elástica; f) Perpetuidade – o tempo não enfraquece o vínculo do proprietário com sua coisa, ele é permanente. O não uso, a princípio, importa na extinção do direito, como por exemplo, na desapropriação do bem não usado; g) Exclusividade – não pode existir dois direitos reais idênticos sobre a mesma coisa, de modo a se excluir um deles; e h) Preferência – consiste na primazia que tem o credor ou titular do direito sobre outras pessoas.

O Direito real é conceituado por duas teorias, que se caracterizam pela definição da relação jurídica que se estabelece. A primeira distinção que se estabelece é entre os direitos reais e os direitos pessoais, duas categorias fundamentais do direito subjetivo. Não há um critério indiscutível para distinguir o direito real do direito pessoal. De acordo com Orlando Gomes¹⁶, resumidamente, existem duas teorias referentes aos direitos reais. São elas: teoria realista ou clássica e teoria personalista.¹⁷

Segundo a primeira, o direito real é um poder imediato que a pessoa exerce sobre a coisa, com eficácia contra todos, *erga omnes*. O direito pessoal, ao contrário, opõe-se unicamente a uma pessoa, traduz uma relação pessoa-pessoa, de quem se exige determinado comportamento. O autor acima citado, Orlando Gomes, enfatiza que as manifestações típicas da oponibilidade absoluta do direito real são a sequela e a preferência. O referido autor frisa que seu caráter absoluto decorre de ser um poder direto e imediato sobre a coisa. Nesse tocante, o absolutismo é perdido pela idéia da função social da propriedade, ou seja, o exercício desse poder inerente à posição jurídica do proprietário pode ser mitigado pela imposição de uma postura exigida pelo código, como regra cogente, consoante o disposto no artigo 1.228, parágrafo segundo¹⁸, bem como no parágrafo único do artigo 2.035 do Código Civil de 2002¹⁹. As objeções a essa teoria seriam, primeiro, a de que não poderia haver

¹⁶ GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 20 ed. Rio de Janeiro. Forense, 2010, p.10-12.

¹⁷ Idem apud TARTUCE, Flávio. *Direito das Coisas*, 10 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018, p. 5-6.

¹⁸ BRASIL, *Código Civil de 2002*, artigo 1.228, § 2º Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.(...) § 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem. Disponível em : http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 11 fev. 2018.

¹⁹ Ibidem. artigo 2.035: A validade dos negócios e demais atos jurídicos, constituídos antes da entrada em vigor deste Código, obedece ao disposto nas leis anteriores, referidas no art. 2.045, mas os seus efeitos, produzidos após a vigência deste Código, aos preceitos dele se subordinam, salvo se houver sido prevista pelas partes determinada forma de execução. Parágrafo único. Nenhuma convenção prevalecerá se contrariar preceitos de ordem pública, tais como os estabelecidos por este Código para assegurar a função social da propriedade e dos

relação jurídica senão entre pessoas²⁰, bem como a oponibilidade a terceiros não seria uma peculiaridade dos direitos reais, mas característica de todos os direitos absolutos.

Já a teoria personalista afirma que ele, o direito real, é uma relação jurídica estabelecida entre pessoas, como os direitos pessoais, mas intermediada por coisas. A diferença estaria no sujeito passivo. No direito pessoal, o sujeito passivo é pessoa certa, determinada, o devedor, por exemplo. Já com relação aos direitos reais, o sujeito passivo seria pessoa indeterminada. Haveria, nesse caso, uma obrigação passiva universal, haveria um conteúdo negativo, que consistiria na abstenção de qualquer ingerência na coisa submetida ao poder de alguém, tal obrigação se concretizaria toda vez que alguém o violasse.²¹ Considerando essa teoria, verifica-se que somente quando é violado o direito real é que se encontra um sujeito passivo concreto, pois, enquanto não houver a violação, ele se dirige contra todos e contra ninguém. Já o direito pessoal se dirige contra uma pessoa determinada, somente contra ela, desde que nasce.

Ante a dificuldade em caracterizar os direitos reais, e distingui-lo dos direitos pessoais, são apontadas pela doutrina como características alguns pontos para se fazer tal distinção. Acerca do tema, Orlando Gomes²² comenta que o direito real concede ao titular o gozo permanente, porque tende à perpetuidade. O direito pessoal é eminentemente transitório, pois se extingue no momento em que a obrigação correlata é cumprida. Assevera o autor que somente os direitos reais podem ser adquiridos pela usucapião. O autor elenca como características a taxatividade, ou seja, somente o legislador pode criar um direito real; a elasticidade, que consiste na possibilidade de aquisição restitutiva; a publicidade, ou seja, sua constituição ou transferência deve ser acessível ao conhecimento de qualquer interessado; e a especialidade, pois seu objeto há de ser coisa certa e determinada.

Maria Helena Diniz²³ elenca as seguintes características dos direitos reais : a) a oponibilidade *erga omnes*, ou seja, contra todos os membros da coletividade; b) a existência de um direito de seqüela, uma vez que os direitos reais aderem ou colam na coisa.; c) a previsão de um direito de preferência a favor do titular de um direito real, como é comum nos direitos reais de garantia sobre coisa alheia (penhor e hipoteca); d) a possibilidade de abandono dos direitos reais, isto é, de renúncia a tais direitos; e) a viabilidade de incorporação

contratos. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 11 fev. 2018.

²⁰FARIAS, Cristiano Chaves e, ROSENVALD, Nelson, 13 ed. Salvador: JusPovidivm, 2017, p. 47 - 48.

²¹GOMES, Orlando, op. cit., 2010, p.10 a 12.

²²Ibidem, p. 16.

²³ DINIZ, Maria Helena, *Curso de Direito Civil Brasileiro*. v.4: Direito das Coisas. 22 ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 20.

da coisa por meio da posse, de um domínio fático; f) a previsão da usucapião como um dos meios de sua aquisição. Ressalta-se que a usucapião não atinge somente a propriedade, mas também pode ser objeto do mesmo instituto, as servidões, nos termos do artigo 1.379, do Código Civil;²⁴; g) o rol dos direitos reais é taxativo, *numerus clausus*, ou seja, tem que haver previsão em lei para ser reconhecido como direito real, em homenagem ao princípio da taxatividade; h) vigora o princípio da publicidade dos atos, seja pela tradição, quando se tratar de bem móvel, seja pelo registro, quando se tratar de bem imóvel.²⁵

Uma diferenciação, utilizada pela doutrina, entre direitos obrigacionais e direitos reais, são teorias que estabelecem tal distinção:

a) Dualista ou Realista ou Clássica – não há como se conciliar naturezas complexas e distintas, posição histórica e de acordo com a topografia do texto dentro da legislação. A diferenciação está no vínculo entre os sujeitos e o objeto de direito, nos direitos reais, os titulares apoderam-se dos bens, e nos direitos obrigacionais as relações são de cooperação.

b) Monista ou Personalista – não há diferença ontológica entre direitos reais e direitos obrigacionais pelo fato de que eles são pertencentes a uma mesma realidade, ao direito patrimonial, ou seja, são representações de um direito comum, de mesmo gênero. Direitos reais e direitos obrigacionais são manifestações de um mesmo direito subjetivo patrimonial. O vínculo não se estabelece entre pessoas e coisas, pois as coisas não possuem vontade, são objeto de direito, de modo que o direito do proprietário não se justifica pelo vínculo com a coisa, mas pela sociedade que tem o dever de respeitar este direito.²⁶

Cristiano Chaves²⁷ ensina que nos direitos reais, os titulares se apoderam dos bens, e utiliza-os diretamente, seria uma situação de subordinação de coisas a pessoas, portanto, os direitos reais se apresentam como referidos a uma coisa. Já nos direitos obrigacionais, requer-se, primeiramente, um comportamento de outra pessoa. Existe um credor e um devedor que celebram uma relação jurídica, um vínculo jurídico, em que não se cogita subordinação do devedor ao credor, mas relações cooperativas, cuja finalidade é a obtenção da prestação da forma mais proveitosa ao credor, com o menor sacrifício do devedor. O referido autor ressalta que obrigação significa um dever específico que vincula determinada pessoa em relação à outra.

²⁴ BRASIL, op. cit. nota 18 artigo 1.379 : O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por dez anos, nos termos do art. 1.242, autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumado a usucapião. Parágrafo único. Se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de vinte anos.

²⁵ DINIZ, op. cit., p. 20.

²⁶FARIAS e ROSENVALD, op. cit., p.45 -49.

²⁷ Ibidem., p. 47.

O autor supracitado classifica os direitos reais em: a) direitos reais de gozo e fruição; b) direitos reais de garantia e c) direito real à aquisição. No primeiro grupo, o autor cita o usufruto, a servidão, o uso e habitação. No segundo grupo, Cristiano Chaves menciona o penhor, a hipoteca e a anticrese. Por fim, como único direito à aquisição o autor cita a promessa de compra e venda.

O autor Cristiano Chaves²⁸ elenca a propriedade superficiária e a propriedade fiduciária como direitos de propriedade que carecem da característica da perpetuidade, sendo, nas duas situações, propriedades resolúveis. O autor prossegue e faz a distinção entre direitos reais sobre coisa alheia e propriedade porque aqueles possuem uma carga relevante de relações de índole obrigacional, ou seja, tanto o usufrutuário, o superficiário, como o credor hipotecário, mantêm relações obrigacionais com o proprietário, nas quais surgem relações de dar, fazer ou não fazer.

Vale mencionar as obrigações *propter rem*, que se inserem entre os direitos reais e os obrigacionais, pois possuem feição de ambos. Trata-se de obrigação imposta ao titular da coisa, pois ela acompanha a coisa certa, independentemente de seu titular.²⁹

A forma de tratamento dada à laje, pelo Código Civil, suscita divergência doutrinária acerca de ser a laje um direito real sobre coisa própria ou sobre coisa alheia (direito real de gozo ou fruição), uma vez que ela foi inserida, topologicamente, no último artigo, após os direitos reais de garantia sobre coisa alheia, fechando o livro do Direito das Coisas, mediante a técnica de incluir letras, criando-se, desse modo, os artigos 1.510-A ao 1.510-E da citada codificação. Para além da natureza real do direito de laje, a doutrina diverge acerca do tema.

São adeptos da primeira opção, pela existência de um direito real sobre coisa própria: Marco Aurélio Bezerra de Melo³⁰, Cristiano Chaves de Farias,³¹ Nelson Rosenthal,³² entre outros. Os argumentos para a defesa dessa posição são: o direito de laje é um direito real de propriedade e faculta ao seu titular, que exerce direito próprio de forma independente, todos os poderes inerentes à propriedade, a teor da expressa previsão legal, no artigo 1.225, do Código Civil, bem como no artigo 1.510-A, § 3º, que menciona os atributos da propriedade. A previsão de abertura de matrícula própria no RGI, para cada laje, nos termos do artigo 176, § 9º, da Lei de Registros Públicos, a Lei nº 6.015/73³³, incluído pela Lei nº 13.465, de 2017,

²⁸ Ibidem., p. 51.

²⁹ Ibidem., p. 54.

³⁰ MELO, op. cit. 2018, p. 374.

³¹ FARIAS, op. cit., 2018, p. 48 - 56.

³² FARIAS e ROSENVALD, op. cit., 2017, p. 602 - 607.

³³ BRASIL, Lei nº 6.015 de 1973, artigo 176, § 9º: § 9º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da

vem corroborar a existência de uma unidade autônoma com amplitude de propriedade plena. Se a laje fosse um direito real sobre coisa alheia, não teria o condão de gerar uma matrícula própria. Outro argumento suscitado diz respeito ao caráter perpétuo da propriedade, ou seja, o direito de laje é perpétuo por si mesmo, diferentemente, por exemplo, da superfície que, invariavelmente é constituída por prazo determinado ou determinável.³⁴ Vale ressaltar que a referida perpetuidade é elidida em situação de ruína da construção base, bem imóvel sobre o qual estiver erigida a laje, o que implicaria na extinção da própria laje, nos termos do artigo 1.510-E, do Código Civil, que será adiante estudado.

De outra banda, são filiados à segunda opção, pelo entendimento de que se trata de direito real sobre coisa alheia: Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho, Rodrigo Mazzei, entre outros.³⁵ Por outra via argumentativa, as razões para a defesa desse entendimento são: o direito de laje seria uma manifestação do direito de sobrelevação, que é uma forma de se apresentar o direito real de superfície.³⁶

A laje seria, segundo tal pensamento, um desdobramento do direito real de superfície, ou seja, não seria um direito pleno, mas sim limitado, um verdadeiro acessório do direito de propriedade. Esse raciocínio é corroborado, para aqueles que entendem por essa categoria de direito, pela necessidade de averbação da cessão da laje junto à matrícula da construção-base, o que geraria o liame de acessoriedade inerente aos direitos reais sobre coisas alheias. Além disso, a necessidade de ciência expressa do proprietário da construção-base, e das demais lajes, quando ocorrer a constituição de uma laje sobre a laje, o que reforçaria a compreensão acessória do direito de laje.³⁷

Para Pablo Stolze³⁸, a laje é mera cessão de uso:

Diferentemente de outros direitos reais na coisa alheia, o direito de laje tem, em seu conteúdo, um singular animus, equiparável ao de domínio, embora não se caracterize pela sua estrutura peculiar, como direito real na coisa própria (propriedade), na medida em que, derivando de mera cessão de uso, gratuita ou onerosa, da superfície do imóvel que lhe é inferior, resulta na coexistência de unidades autônomas em uma mesma área. Em síntese, o sujeito a quem a laje se vincula não deve ser considerado "proprietário" da unidade construída, mas sim titular do direito real de laje sobre ela, o que lhe concederá faculdades amplas, similares àquelas derivadas do domínio".

construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca. Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017.

³⁴ TARTUCE, Flávio. *Direito das Coisas*, 10 ed. Rio de Janeiro : Forense, 2018, p. 500 - 505.

³⁵ *Ibidem.*, p. 500 e 501.

³⁶ MELO, op. cit., 2018, p 374.

³⁷ FARIAS, op. cit., 2018, p.51- 54.

³⁸ GAGLIANO, Pablo Stolze. *Manual de direito civil: volume único*. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 1116.

A transcrição acima foi citada em recente julgado do STJ³⁹, veiculado no Informativo de Jurisprudência nº 610, em que o Ministro Luis Felipe Salomão, em voto sob sua relatoria, se posicionou pela existência de direito real sobre coisa alheia:

Nesse passo, como instrumento de função social, notadamente em razão da realidade urbanística brasileira, previu o legislador, recentemente, o direito real de laje (CC, art. 1.225, XIII, redação da Lei 13.465/2017). O foco da norma foi o de regulamentar realidade social muito comum nas cidades brasileiras, conferindo, de alguma forma, dignidade à situação de inúmeras famílias carentes que vivem alijadas de uma proteção específica, dando maior concretude ao direito constitucional à moradia (CF, art. 6º). Criou-se, assim, um direito real sobre coisa alheia (CC, art. 1.510-A), na qual se reconheceu a proteção sobre aquela extensão - superfície sobreposta ou pavimento inferior - da construção original, conferindo destinação socioeconômica à referida construção. A laje é unidade imobiliária autônoma que, em sua perspectiva funcional, deve ser uma célula habitacional distinta (isolada) da construção-base, possuindo, inclusive, matrícula própria (§ 3º). Perfaz-se, assim, uma situação jurídica peculiar, na qual, na mesma área, coexistem unidades imobiliárias autônomas de titularidade distintas, sendo que, no tocante ao titular do direito de laje, responderá pelos encargos e tributos atinentes à sua área (§ 2º), podendo dela usar, gozar e dispor (§ 3º), bem como contribuir, proporcionalmente, com às taxas condominiais (despesas comuns de conservação e de serviços) (CC, art. 1.510-C).⁴⁰

Como bem mencionou o referido ministro, perfaz-se, assim, uma situação jurídica peculiar, na qual, na mesma área, coexistem unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas, o que no direito pátrio, até então, somente se observava com a instituição de um condomínio edilício, em que, por exemplo, em um prédio, cada unidade autônoma possui matrícula própria.

1.2.O acréscimo dos artigos 1510-A, 1510-B, 1510-C, 1510-D e 1510-E no Código Civil

A instituição do direito de laje como um novo direito real se deu com o acréscimo do artigo 1510-A ao Código Civil⁴¹, trazido pela edição da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016⁴², convertida na Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, que trata da regularização fundiária, rural e urbana, e a pergunta que se fazia era se havia ou não relevância e urgência na abordagem do tema nessa espécie normativa, pela complexidade e

³⁹BRASIL. Superior Tribunal Federal. *REsp nº 1.478.254-RJ*. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.3&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num_registro=201401819930. Acesso em: 26 abr. 2018.

⁴⁰Ibidem.

⁴¹Idem, op. cit. nota 18. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm Acesso em: 13 fev. 2017.

⁴²Idem. op. cit. nota 2. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm. Acesso em: 12 fev. 2017.

até mesmo pela necessidade de debates com a sociedade civil. De qualquer forma, os debates ocorreram, no Senado⁴³, foram feitas alterações no texto original e foram acrescentados cinco artigos no Código Civil, que versam acerca do tema, os quais se passa a analisar.

O artigo 1.510-A, caput, preconiza que "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." Sílvio Venosa⁴⁴ assim comenta acerca da regra legal:

A primeira postura interpretativa desse artigo introduzido no Código Civil é identificar o imóvel que a lei denomina construção-base. 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.

A construção-base consiste na construção originária, primeira, erigida no nível da rua, é o pavimento térreo da construção. Quando o legislador menciona "ceder a superfície", essa

⁴³O Senado Federal aprovou, em sessão plenária realizada no dia 31 de maio de 2017, as adequações redacionais, propostas pelo Relator, ao Projeto de Lei de Conversão nº 12, de 2017 (oriundo da Medida Provisória nº 759, de 2016). Durante a votação no Senado Federal, a Medida Provisória 759 recebeu oito emendas, por isso, a proposta deveria ter voltado à Câmara dos Deputados para nova apreciação, o que invalidaria o resultado. Em razão disso, em cumprimento à Medida Cautelar no Mandado de Segurança nº 34.907, relatada pelo Ministro do Supremo Tribunal Federal, Roberto Barroso, é que foi deferida a liminar que suspendeu os efeitos da aprovação da medida provisória que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana. Na ação, assinada por senadores do Partido de Trabalhadores (PT), o argumento é de que houve, durante a votação no Senado Federal, mudança de mérito do texto. A liminar determinou o retorno do texto à Câmara dos Deputados, para a deliberação sobre as oito emendas apresentadas ao projeto no Senado. "Enquanto durar o prazo concedido (prazo regimental), permaneceu em vigor o texto original da medida provisória", destaca a decisão do ministro. Luís Roberto Barroso Disponível em: <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2122078>. Acesso em: 15 de julho de 2017. Ao retornar à Câmara, em 27 de junho de 2017 ocorreu a discussão, em turno único, das emendas do Senado Federal ao Projeto de Lei de Conversão nº 12, de 2017 (Medida Provisória nº 759-A, de 2016). Em 27 de junho de 2017, foram aprovadas as oito emendas, do Senado Federal, ao Projeto de Lei de Conversão nº 12, de 2017. Assim, a Lei de conversão nº 12, de 2017 foi transformada na Lei Ordinária nº 13.465, de 11 de julho de 2017, DOU de 12 de julho de 2017, disciplinou, em definitivo, o direito real da laje, que, até então, era objeto da Medida Provisória nº 759/2016, de 22 de dezembro de 2016. Ficou, então, definitivamente, positivado no ordenamento jurídico pátrio, o direito que advém da aquisição da laje, de maneira autônoma, propriedade que integra o patrimônio daquele que adquiriu por meio de contrato de compra e venda da laje, em escritura pública, documento hábil encaminhado ao RGI, Registro Geral de Imóveis, para a abertura e obtenção de número de matrícula próprio, independente e autônomo, ainda que averbado na propriedade-base, aquela que, já edificada, deu origem, com a cobertura pavimentada, à laje. Para tanto, não será atribuída, à laje, fração ideal referente ao terreno onde a construção base estiver edificada. Como novo direito real, a laje não poderia deixar de ter previsão no artigo do Código Civil de 2002, diploma legal, o qual foi inserido. Destaca-se o princípio da legalidade, que caracteriza os direitos reais, eles não podem derivar exclusivamente da vontade das partes, há necessidade de previsão em lei para terem status de direito real, diferentemente dos direitos pessoais ou obrigacionais (a exemplo de um direito de crédito).

⁴⁴VENOSA, Sílvio *Direito real de laje (criado pela Lei 13.465 de 2017)*. Disponível em: <https://genjuridico.jusbrasil.com.br/artigos/518886871/direito-real-de-laje-criado-pela-lei-13465-de-2017>. Acesso em: 13 abr. 2018.

cessão está relacionada ao negócio jurídico contrato de compra e venda, ou seja, a cessão da laje é feita de forma perpétua,⁴⁵ ou seja, não há prazo determinado ou determinável para seu exercício. Portanto, a "superfície" constante no dispositivo não é compatível com o direito real de superfície, que, necessariamente é concedido ao superficiário por prazo determinado, ou, ao menos, determinável, como será analisado mais adiante na presente pesquisa.

O parágrafo primeiro do artigo 1510-A, inserido no Código Civil, trata da extensão do direito real de laje, afirmando que este contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário do imóvel original. A abrangência espacial do direito de laje é limitada à unidade imobiliária autônoma, ou seja, as demais áreas edificadas ou aquelas não pertencentes ao proprietário, não serão abarcadas pelo direito real de laje: " § 1º: O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base".

José Eduardo Figueiredo de Andrade Martins,⁴⁶ em considerações acerca do direito de laje, assevera que:

Inicialmente, a utilização do vocábulo “contemplar”, no caso, se mostra inteiramente equivocada. Afinal, a exploração do espaço aéreo e do subsolo é abrangida pelo direito de propriedade, em altura e profundidade úteis ao seu exercício (artigo 1.229 do Código Civil). Em outras palavras, o proprietário do solo não possui direito de propriedade sobre o espaço aéreo ou subsolo, mas possui o direito de impedir que a sua utilização lhe traga algum dano. Sendo assim, a tutela jurídica é compreendida até aonde há utilidade e interesse ao proprietário no espaço aéreo e no subsolo, e não o seu direito de propriedade em si. No momento em que o dispositivo diz que a laje contempla o espaço aéreo e o subsolo, está qualificando-o acima do próprio direito de propriedade, pois o estende além da mera tutela jurídica, invocando para si estes locais como intrínsecos a sua existência. Dessa maneira, novamente, há de se fazer uma leitura mais apurada, compreendendo que a tutela do direito real de laje compreende o espaço aéreo e o subsolo, naquilo que for útil e interessante ao beneficiário.

O autor⁴⁷ acrescenta que:

⁴⁵ MELO, op. cit., 2018, p. 372.

⁴⁶ MARTINS, José Eduardo Figueiredo de Andrade. *Considerações iniciais sobre o direito real de laje*. Elaborado e publicado em janeiro de 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/54921/consideracoes-iniciais-sobre-o-direito-real-de-laje>> Acesso em: 16 mai. 2017.

⁴⁷ Ibidem.

É importante salientar aqui que trata-se de uma extensão dada a laje muito maior que à superfície, direito real outrora utilizado alternativamente para regularizar os puxadinhos. Trata-se de interpretação estruturada a partir do direito suíço que permite no direito de superfície a sobrelevação, isto é, de o proprietário superficiário construir ou conceder a um terceiro a construção sobre a superfície. A referida idéia, inclusive, foi adotada pela Defensoria Pública do Estado de São Paulo como tese institucional: “Tese III - É lícito ao superficiário a concessão do direito de construir sobre a sua propriedade superficiária – direito de laje”. Igualmente, a VI Jornada de Direito Civil do STJ consolidou o enunciado nº 568: “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, admitindo-se o direito de sobrelevação, atendida a legislação urbanística”. O artigo 1.369, parágrafo único, do Código Civil somente autorizava obra no subsolo caso fosse inerente ao objeto da concessão. Outro problema não esclarecido é a abrangência do direito real de laje ao subsolo de terrenos públicos. Tratando-se de imóvel público, é vedada a sua aquisição por usucapião, artigos 183, parágrafo terceiro e 191, parágrafo único da Constituição Federal, sendo sua ocupação sem a devida autorização pelo Poder Público nas hipóteses legais ilícitas. Era necessário, assim, que a lei deixasse claro que a ocupação ilegal poderá ser regularizada por meio da Regularização Fundiária Urbana (Reurb) prevista na própria Medida Provisória nº 759 (artigo 26). Por isso que, pela mera leitura do parágrafo segundo do artigo 1.510-A do Código Civil sem a leitura da medida provisória, há uma aparente inconstitucionalidade.⁴⁸

O artigo 1.510-A, § 2º⁴⁹ trata das obrigações *propter rem* que recaem sobre o imóvel, como, por exemplo, a obrigação tributária, como o IPTU que incidirá sobre cada propriedade da unidade imobiliária autônoma. O § 3º⁵⁰ do artigo 1.510-A conceitua laje, como sendo unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, e atribui a propriedade plena a esse direito real, e está aqui a primeira grande diferença para a superfície, que será adiante estudada.

Flávio Tartuce⁵¹ comenta que a norma, ao mencionar os atributos da propriedade, exercidos pelo seu titular, não menciona o direito de reaver ou reivindicar por parte do lajeário, cessionário, ou adquirente da laje, pois, segundo o autor, esse atributo permanece com o cedente ou proprietário da construção-base, chamado de lajeiro ou lajeado. Menciona que estaria aqui um dos fundamentos para ser a laje um direito real sobre coisa alheia.

No entanto, pontua-se que o direito de laje é uma nova modalidade de direito real de propriedade plena. Percebe-se que a laje carrega consigo as mesmas características e atributos daqueles previstos no artigo 1.228, do Código Civil, como a seqüela, que se caracteriza pela

⁴⁸ Ibidem.

⁴⁹ Idem. op. cit. nota 3. Art. 1.510-A: [...] § 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

⁵⁰ Idem. op. cit. nota 3. Art. 1.510-A: [...] § 3º, Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar, dispor.”Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20152018/2017/lei/L13465.htm>. Acesso em: 10 set. 2017.

⁵¹ TARTUCE, op. cit., p. 504 e 505.

possibilidade de seu titular poder perseguir a coisa e de reivindicá-la em poder de quem quer que esteja, através do manejo de uma ação real.⁵²

O parágrafo quarto do artigo 1.510-A do Código Civil⁵³ estabelece a desvinculação da laje à fração ideal do solo, bem como às áreas já edificadas. Não há a instituição de um condomínio entre as partes envolvidas. No entanto, as regras que regem os condomínios edilícios são aplicáveis, como se verifica mais adiante, nos termos do artigo 1.510-C.

Observa-se que, nesse sentido, a laje torna seu preço mais atrativo, uma vez que não se vincula ao solo, não havendo que se falar em fração ideal. Nesse ponto, a Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017 trouxe a novidade, a propriedade da laje se tornou completamente autônoma, eis que tal registro se torna desvinculado da matrícula já existente referente ao solo, ao terreno, ou, ao que se pode conceituar de construção-base, nos termos da referida lei. Com a laje pactuada, abre-se nova matrícula para aquela propriedade adquirida, não mais se trata de edificação em solo alheio. Há uma dissociação das propriedades, até mesmo na esfera registral da propriedade. Não há que se falar em propriedade resolúvel, trata-se de propriedade plena, completamente desmembrada da que a originou. Ressalta-se que a boa vizinhança, a harmonia e a urbanidade são premissas para o convívio social nas edificações em lajes.

O parágrafo quinto do artigo 1.510-A do Código Civil preconiza que os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre as posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.⁵⁴ Vale ressaltar que deve ser respeitado o gabarito previsto para cada área, previsto no plano diretor do município, nos termos dos artigos 39 a 42-B da Lei nº 10.257, de 2001, o Estatuto da Cidade.⁵⁵ Os entes mencionados legislam através de seus planos diretores, cada cidade estabelece as regras que serão aplicadas naquela localidade, podendo, por exemplo, ser limitado o número de lajes, por meio da limitação de gabarito, referente à altura máxima da construção, para cada região da cidade, em conformidade com o artigo 2º, caput, da Lei nº 10.257, de 2001⁵⁶ e artigo 182 da CRFB/88⁵⁷, em que a função social da cidade permeia a norma legal e constitucional.

⁵² FARIAS, op. cit., 2018, p. 96.

⁵³ Idem. op. cit. nota 3. Art. 1.510-A:[...]§ § 4o A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20152018/2017/lei/L13465.htm> Acesso em: 10 set. 2017.

⁵⁴ Ibidem.

⁵⁵ Idem. Lei nº 10.257 de 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 11 fev. 2018.

⁵⁶ Ibidem. "Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:". Disponível em: http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 29 abr. 2018.

⁵⁷ Idem. *Constituição Federal*, Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Por fim, o parágrafo sexto do artigo 1.510-A do Código Civil prevê a possibilidade de instituição de lajes sucessivas, e estabelece a necessidade de mútua ciência, com autorização expressa, do proprietário da construção-base e das demais lajes, bem como impõe o respeito às posturas edilícias e urbanísticas vigentes. Portanto, o texto permite a regularização de sobrelevações sucessivas. Os poderes municipais deverão atentar para a segurança das construções, porque essa prática pode causar desmoronamentos. Certamente o legislador espera que nessas situações haja engenheiro responsável e que faça os devidos cálculos estruturais.⁵⁸

O artigo 1.510-B traz normas de conduta entre os proprietários das lajes existentes em uma construção-base. Assim ensina Silvio Venosa⁵⁹:

O art. 1.510-B, introduzido por essa lei aduz que é vedado ao lajeário prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, linha arquitetônica ou arranjo estético do edifício. Essa regra decorre do direito de vizinhança e se encontra presente também no ordenamento dos condomínios em edifícios. O legislador aqui, tendo em vista a situação social e física desses imóveis, resolveu ser textual e reforçar a obrigação do titular da laje com o "expressamente vedado" no texto. Muitos problemas advirão dessa simbiose de prédios e nem sempre os litígios desembocarão no Judiciário, sendo decididos em esferas menos seguras. Sem sombra de dúvida, problemas mais sérios residirão em obras que atentem contra a segurança, mais do que efeito estético, dentre os muitos problemas que surgirão com esse direito de laje.

O artigo 1.510-C⁶⁰ elenca quais são as partes estruturais que servem todo o edifício. Vale ressaltar que o Código Civil, em seu artigo 1.510-C, § 1º, incluído pela Lei nº 13.465/2017, versa acerca das partes que servem a todo o edifício, ainda que algumas delas sejam destinadas ao uso exclusivo do titular da laje, como é o caso do telhado ou dos terraços de cobertura, como preconiza o inciso II. Nesse sentido, Silvio Venosa⁶¹ comenta:

⁵⁸ VENOSA, Silvio. *Direito real de laje* (criado pela Lei 13.465 de 2017). Disponível em: <https://genjuridico.jusbrasil.com.br/artigos/518886871/direito-real-de-laje-criado-pela-lei-13465-de-2017>. Acesso em: 30 abr. 2018.

⁵⁹ *Ibidem*.

⁶⁰ *Idem*. op. cit. nota 3. 'Art. 1.510-C : Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato. § 1º São partes que servem a todo o edifício: I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio; II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje; III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício. § 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código.'

⁶¹ VENOSA, Silvio, op. cit.

O art. 1.510-C reporta-se à divisão de despesas de cada um nessa comunhão, descrevendo no § 1º, exemplificativamente, o que se entende por partes comuns, como alicerces, telhados, instalação de água etc. Para essas despesas deve concorrer o titular da laje, sem prejuízo no disposto das normas que regulam os condomínios de edifícios, sempre utilizadas, no que couber. Menciona ainda que essas despesas devem ser especificadas em contrato. Se não o forem certamente se criarão questões a serem decididas. O texto determina que se apliquem os princípios gerais dos condomínios em edifício no tocante às despesas. Assim, serão despesas comuns, por exemplo, a manutenção de entrada coletiva para o prédio, manutenção dos corredores comuns de acesso, limpeza, coleta de lixo etc. O caso concreto dará a resposta que nem sempre será singela.

A lei assegura aos interessados o direito de promover reparações urgentes na construção na forma do artigo 249, parágrafo segundo do Código Civil, conforme prevê o parágrafo segundo do artigo 1.510-C. Assim, qualquer interessado pode tomar a iniciativa de promover reparos urgentes no edifício, e depois cobrar as despesas proporcionais dos outros coproprietários ou possuidores.

O artigo 1.510-D regulou o direito de preferência em caso de alienação de unidades sobrepostas. A preempção será exercida, em igualdade de condições com terceiros, pelos titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, ou seja, pela interpretação da lei, o titular da construção-base vem primeiro do que o titular da laje. Nesse sentido, andou bem o legislador ao estabelecer tal ordem, pois caso o proprietário da construção-base tenha o desejo de não mais admitir lajes sucessivas, poderá, nesse momento, exercer a preferência, adquirir a laje posta à venda, e, a partir daí, não mais construir. Os coproprietários deverão ser cientificados por escrito para se manifestarem em trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.

O § 1º do referido artigo dispõe: "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".

O § 2º completa: "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".

Trata-se da aplicação do direito de preempção ou preferência, nos termos da regra geral do artigo 513, do Código Civil. 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. As partes envolvidas podem dispor que a

preferência não operará, ou operará de modo diverso, se for disposto em sentido contrário em contrato. Acerca do referido artigo, Silvio Venosa⁶² teceu o seguinte comentário:

Note que o texto menciona "alienação", o que pode dar idéia que em qualquer situação de transmissão haverá direito de preferência. Não nos parece, porém, à primeira vista. Porque o artigo fala em "condições" do negócio, o que leva a crer que a alienação deve ser onerosa, como também o é a dação em pagamento, por exemplo. Mas, perante a dicção do texto, a questão fica em aberto. Note que a lei do inquilinato, ao disciplinar o direito de preempção do locatário, descreve as hipóteses de "venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento" (art. 25 da Lei nº 8.245/91). É conveniente que se aplique esse texto como a melhor analogia. Neste artigo que disciplina a laje o legislador não fez essa especificação, o que dá margem a dúvidas. No entanto, não se esqueça que o direito de preferência tem origem histórica como uma cláusula adjeta ao contrato de compra e venda e não se aplica a nenhum outro. Era necessário que o texto deste artigo fosse melhor redigido. O § 2º enfoca também a hipótese de o direito de preferência ocorrer quando houver mais de uma laje ascendente ou descendente, ficando com a preempção o titular da laje mais próxima. Espera-se, com várias lajes, que esses prédios sejam ao menos sólidos.

O artigo 1.510-E dispõe sobre a ruína da construção-base e, conseqüentemente, levará a laje a reboque. O direito real de laje, portanto, será extinto, salvo se permanecer íntegra a laje instituída no subsolo. A lei prevê que se mantém o direito de laje se a construção-base for refeita em cinco anos. Em qualquer situação, os responsáveis pela ruína responderão civilmente no caso de culpa daquele que causou o evento danoso, vale lembrar, trata-se de responsabilidade subjetiva.

A vantagem da regulamentação legal do direito real de laje consiste na ampliação do grau de segurança jurídica para as relações que envolvem o instituto.

Um ponto para reflexão é a crítica que muitos autores fazem acerca da Lei nº 13.465/17 como um todo,⁶³ por entenderem desfazer um percurso de regularização fundiária que já estava em curso no país. Nesse sentido, a presente pesquisa aborda o direito de laje, sem entrar no conteúdo do restante da lei e no caso da Lei nº 13.465, a laje é tratada nos artigos 55, 56 e 57, com a conseqüente alteração do artigo 1.225, do Código Civil, ao qual foi acrescentado o inciso XII, para incluir a laje como direito real⁶⁴, bem como se deu o acréscimo dos artigos 1.510-A, 1.510-B, 1.510-C, 1.510-D e 1.510-E⁶⁵. Nesse tocante, a lei

⁶²Ibidem.

⁶³ LIRA, Ricardo Pereira. A Aplicação do Direito e a lei injusta. *Revista da Faculdade de Direito de Campos - RJ.*, vol. 1, pp/13-29, 2000. Disponível em: <http://www.egov.ufsc.br/porta1/sites/default/files/anexos/15288-15289-1-PB.pdf>. Acesso em: 2 jan. 2017.

⁶⁴ Idem. op. cit. nota 18. "Art. 1.225. (...)XII - a concessão de direito real de uso; e XIII - a laje."

⁶⁵Ibidem.: "Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo." § 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas

melhorou a redação original do artigo 1510-A⁶⁶, em relação ao texto da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016. Vale pontuar que foi retirada a expressão "possibilidade" do artigo 1.510-A, nesse sentido andou bem o legislador, por não existir possibilidade de um direito. Com efeito, não se afigura adequado conceituar um direito real como uma "possibilidade", ou se tem ou não o direito.

1.3. Lajes sucessivas?

Um ponto que possui relevância, até mesmo para a efetivação da lei, por ser uma realidade da cidade do Rio de Janeiro, a norma somente atenderá a demanda da regularização da laje se as lajes sucessivas, observado o limite do gabarito previsto para a área, forem possíveis. Nesse tocante, a lei fez expressa referência em seu artigo 1.510-A, § 6º, no entanto, fez a ressalva da necessidade de expressa autorização dos titulares da construção-base e das

edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017); § 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade; § 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor; § 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas; § 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje; § 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

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

Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato. § 1º São partes que servem a todo o edifício I - os II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje; III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício. § 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código.

Art. 1.510-D. Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso. § 1º O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação. § 2º Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.

Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo: I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo; II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.

⁶⁶ Idem. op. cit. nota 18. "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".

demais lajes⁶⁷. A norma também atendeu uma necessidade fática, pois não há que se falar em construção de lajes sucessivas sem a devida verificação da estrutura do prédio base, sobre o qual foi construída a laje, ou seja, o imóvel erguido precisa ser capaz de suportar tal sobrecarga. Para tanto, a lei prevê a necessidade de apresentação de laudo e projeto assinado por profissional competente.

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.[informação verbal]⁶⁸

No entanto, com a conversão da medida provisória em lei, o legislador provavelmente verificou que o escopo da norma vai além, e assim, inseriu a previsão de lajes sucessivas. Andou bem o legislador nesse tocante. Por óbvio, a admissão de lajes sucessivas deverá observar a estrutura da construção, a fundação sólida verificada, se, de fato, a construção-base comporta tais acréscimos de lajes. Acrescentou-se no texto legal a observância do gabarito previsto para aquela área, observadas também as posturas de obras de cada região da cidade, bastando tão somente essa ressalva, resolvida mais uma situação de realidade fática, que ficará incluída na regularização.

⁶⁷Idem. op. cit. nota 3 “Art. 1.510-A.[...] § 6o O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.”Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/L13465.htm> Acesso em 10/09/017.

⁶⁸Anotações pessoais extraídas : das palestra proferidas por Ricardo Lira, Geraldo Beire Simões, Frederico Price Grechi, Hamilton Quirino Câmara e Carlos Gabriel Feijó, bem como, das questões levantadas pelo auditório multidisciplinar, que assistia o evento, realizado no dia 7 de março de 2017 no auditório da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário -ABAMI.

O legislador admitiu, expressamente, a constituição da laje acima da superfície superior ou abaixo da superfície inferior da construção-base, ou seja, esse direito poderá ser constituído acima ou abaixo do imóvel, denominado de “construção-base”. Nesse tocante, o parágrafo segundo da MP nº 759, já previa as duas lajes, uma acima, e uma abaixo da construção.⁶⁹ A Lei nº 13.465/17 manteve tais disposições, no caput do artigo 1510-A⁷⁰.

Ainda, no artigo 1.510-A, §§ 3º e 4º, do Código Civil, o legislador fez uma distinção entre o direito de propriedade da construção base, proprietária do terreno, e o direito real de laje, ao estabelecer que não haverá atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje.⁷¹ Ainda que não tenha mencionado o direito reivindicar, no referido artigo, ou seja, a prerrogativa de buscar a coisa nas mãos de quem injustamente a possui ou detenha, nada impede que o titular da laje possa lançar mão de interditos possessórios, uma vez que a posse está atrelada ao direito real de laje. Outra possibilidade de reaver a laje, seria, aquela já mencionada alhures, quando ocorrer um impedimento ao exercício do direito de preferência, no momento da alienação da laje, ou mesmo se não for respeitada a ordem de preferência prevista no artigo 1.510-D do Código Civil.

Uma observação: o novo diploma legal não faz menção, para a caracterização da laje, aos requisitos do isolamento funcional e acesso independente ao logradouro público, como estava previsto na Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016. Andou bem o legislador, quando se aproximou da realidade fática, pois, em inúmeros casos, mormente em áreas economicamente menos desenvolvidas, a via de acesso é, comumente, compartilhada, ou seja, são áreas comuns.

Sendo assim, adequou a norma ao seu verdadeiro escopo, a efetivação mais plena do direito à moradia, homenageou a necessidade de se viabilizar situações cotidianas que se verificam nessas construções sucessivas. Todavia, o direito da laje pressupõe, em perspectiva funcional, que cada unidade esteja isolada da construção original e das eventuais lajes sucessivas, configurando uma célula habitacional distinta, sob pena de se caracterizar como

⁶⁹ Idem. op. cit. nota 2 "Art. 25.(...) Art. 1.510-A. O direito real de laje 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.(...) § 2º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário do imóvel original".

⁷⁰ Idem. op. cit. nota 3. "Art. 55 (...) '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'."

⁷¹ Idem. op. cit. nota 18. Art. 1.510-A. (...) "§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor § 4º, "A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas."

uma mera extensão da propriedade existente. Nota-se que a Lei nº 13.465/17 ⁷²ampliou a abrangência da previsão original na MP nº 759, que apenas autorizava uma laje e proibia expressamente lajes sucessivas⁷³.

Já a Lei nº 13.465, ao incluir o artigo 1.510-A, § 6º, no Código Civil, prevê que o titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes. Assim, serão legitimadas inúmeras situações, existentes nas cidades brasileiras, em que lajes sucessivas foram edificadas ao longo do tempo, umas sobre as outras. Andou bem, aqui, o legislador, apesar de não ter deixado claro, que a recusa deverá ser justificada pelo titular da construção-base, sob pena de violação da função social da laje e consequente abuso de direito.

1.4. Formas de aquisição; direitos e deveres das partes envolvidas

Basicamente, o contrato será a forma de constituição do direito de laje. O mesmo ocorre quando a transferência, mediante pagamento, tem por objeto um pavimento construído abaixo do piso da casa, o que é muito comum acontecer em terrenos inclinados ou acidentados e, frequentemente, se constrói uma garagem, ou um quartinho nesse espaço: o terceiro passaria a exercer direito apenas sobre o que se encontra abaixo da construção base, somente a construção inferior da construção original, nesse caso, seria objeto de nova propriedade, sem a obtenção de fração ideal do solo, mas com matrícula própria.

Por se tratar de direito real, e não meramente obrigacional, por conta do caráter absoluto, ou seja, pela sua oponibilidade *erga omnes*, ele, direito real, poderá ser adquirido por meio de negócios jurídicos, onerosos ou gratuitos, entre vivos, ou em razão de morte, ainda, pela usucapião ou por sentença judicial. Ressalta-se que, o direito real somente se perfaz, no sistema pátrio, pelo registro imobiliário, no caso de bem imóvel.

A laje, por tratar-se de um direito real, deverá ser criada e receber sua existência no mundo jurídico através da realização de uma escritura pública - se seu valor ultrapassar a

⁷² Idem. op. cit. nota 3. "Art. 55 (...) '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.'" (...)§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.'

⁷³ Idem. op. cit. nota 2 "Art. 25.(...) Art. 1.510-A (...)§ 5º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares, não podendo o adquirente instituir sobrelevações sucessivas, observadas as posturas previstas em legislação local.

trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país-,⁷⁴ e seu correspondente registro junto ao registro de imóveis competente.

A Lei nº 13.465 trouxe a Reurb como forma de aquisição de uma laje, com o cadastramento municipal e a obediência aos requisitos urbanísticos também serão elementos fundamentais, devendo o poder público manifestar-se no bojo do procedimento - que a lei chama de Reurb S ou Reurb E -, pois é do Município a competência para regulamentar o uso da propriedade territorial urbana, sendo possível a existência de eventual proibição expressa de constituição deste tipo de direito real sobre imóvel, com fundamento no interesse da preservação de um menor adensamento do uso do solo urbano.

Como regra geral, para transmissão da propriedade, constituição de hipoteca, contratação de alienação fiduciária, reserva ou instituição de usufruto ou ainda a contratação de qualquer outro tipo de direito real sobre imóvel, a aprovação prévia da municipalidade é dispensável, pois o proprietário pode livremente dispor de sua propriedade, ou seja, vender, ceder, onerar.⁷⁵

Vale pontuar que, recentemente, o STF,⁷⁶ em decisão com efeito vinculativo, afastou a exigência do lote mínimo para o reconhecimento da usucapião, decisão que poderia se estender para o reconhecimento da usucapião da laje, pela via judicial e pela via extrajudicial.

Transcreve-se um trecho da obra de Flavio Tartuce⁷⁷ acerca da possibilidade de aquisição da laje pela usucapião:

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.

⁷⁴ Idem. op. cit. nota 18. “Art.108: Não dispondo a lei em contrário, a 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.

⁷⁵ CAMARGO, Marco Antonio de Oliveira Artigo: *Direito de laje*. Explicando para quem quer entender - Disponível em: <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=OTA2MQ==>. Acesso em: 01 mai. 2018.

⁷⁶ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *RE nº 422.349*. Relator: Ministro Dias Toffoli. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=9046379>. Acesso em: 22 set. 2018.

⁷⁷ TARTUCE,. op. cit., p. 509.

Ainda que a Lei nº 13.465/2017 não tenha feito menção expressa, as cláusulas contratuais poderão ser inseridas livremente, em homenagem ao princípio da autonomia da vontade, que rege as relações de direito privado, desde que em conformidade com a lei civil, tais como: cláusula de retrovenda ou retrato, cláusula com reserva de domínio, cláusulas que instituem gravames reais, como a servidão.

Quanto aos direitos e deveres das partes envolvidas, o primeiro direito do proprietário do imóvel, ou lajeado, é a manutenção da propriedade do terreno sobre o qual edificou a construção-base. Cada proprietário de laje, ou lajeário, é proprietário da sua unidade, sem projeção de seu direito sobre o terreno em que se edificou a construção base, a menos que o proprietário da construção-base seja também o proprietário da laje.

É também direito do lajeado, proprietário da construção-base, se opor à constituição de novos direitos de laje. Nesse sentido, o lajeário, proprietário da laje, necessita da outorga de todos os demais lajeários, se houver, e do lajeado.⁷⁸

Ainda que não possuam áreas comuns, ou propriedades comuns, o edifício em laje possui áreas que sevem todo o edifício, a teor do artigo 1.510-C, parágrafo segundo, que assegura às partes interessadas a promoção de reparações urgentes, independentemente de autorização judicial, executar ou mandar executar a obra, sendo depois ressarcido, ou seja, depois cobrar o rateio pelas partes envolvidas.

Por fim, o lajeado possui o direito de preferência de aquisição de qualquer das unidades sobrepostas, conforme preconiza o artigo 1.510-D, do Código Civil.

Quanto aos deveres dos lajeados, são eles, o de contribuir, proporcionalmente, com as despesas urgentes realizadas em prol de todo o edifício e, por óbvio, a probidade na relação de convivência, que reclama uma postura de urbanidade entre os atores, ou seja, os proprietário das unidades do edifício construído em lajes.

No tocante aos proprietários das lajes, os lajeários, eles têm o direito a um acesso independente à sua laje. Ainda que a redação dada pela Lei nº 13.465, de 2017, tenha alterado a redação do artigo 1.510-A, parágrafo 3º,⁷⁹ a *ratio* da norma permanece intacta, ante a funcionalidade da propriedade, em razão do escopo da legislação, que é o da regularização desses imóveis.

⁷⁸FARIAS e ROSENVALD, op. cit., 2018, p. 664 a 674.

⁷⁹ Idem. op. cit. nota 2. artigo 1.510-A, § 3º Consideram-se unidades imobiliárias autônomas aquelas que possuam isolamento funcional e acesso independente, qualquer que seja o seu uso, devendo ser aberta matrícula própria para cada uma das referidas unidades. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm. Acesso em: 01 mai. 2018.

Quanto aos demais direitos dos lajeários, cada unidade imobiliária autônoma tem os direitos inerentes àquela propriedade, como disposto no artigo 1.510- A, § 3º, com as ressalvas supra mencionadas, acerca da reivindicação não mencionada no dispositivo legal, mas entendida como inerente aos direitos reais. A prerrogativa de buscar pela coisa nas mãos de quem injustamente a possui ou detenha, é exercida pelo titular da propriedade através da ação reivindicatória, tutela de natureza petítória, para recuperar sua propriedade plena.

Por fim, o lajeário possui o direito de preferência de segundo grau, já que a prioridade é dada ao lajeado, nos termos do artigo 1.510-D, caput e parágrafos, do Código Civil.

O lajeário também tem os deveres com relação à sua unidade autônoma, a tributação e encargos, por exemplo, que incidirem sobre sua laje, são de sua responsabilidade, conforme estabelece a lei civil, pela redação do parágrafo segundo do artigo 1.510-A. Assim, a regra do rateio de custos com a manutenção das áreas que servem todo o edifício em lajes, é também aqui aplicada. Igualmente aplicada aos lajeários a regra da execução de obras urgentes e o posterior ressarcimento proporcional referente aos demais proprietários envolvidos.

Por fim, o lajeário alienante possui o dever de oferecer sua laje aos demais lajeários para o exercício do direito de preferência, nos termos do artigo 1.510-D, caput e parágrafos, do Código Civil. A notificação pode ser feita pelo correio com aviso de recebimento, e deve constar as condições da oferta. É também dever do lajeário, antes de constituir novo direito de laje sobre a construção que edificou, requerer a outorga de todos os demais lajeários e do lajeado, pelas vias normais de notificação.⁸⁰

1.5. Formas de transmissão e de extinção da laje, a questão do direito de preferência

A transmissão do direito de laje pode se dar por negócio jurídico, e, reconhecida a natureza real do direito de laje, como consequência, quando do falecimento de seu titular, ocorrerá a transmissão hereditária desse bem, que possui conteúdo patrimonial. Ainda vislumbra-se a possibilidade de se deixar em testamento, respeitado o limite da legítima em prol dos herdeiros necessários, nos termos do artigo 1.845, do Código Civil.⁸¹

A autonomia do registro da laje vai dar uma maior segurança jurídica ao direito sucessório, uma vez que uma família pode, a partir do planejamento sucessório, em vida, ceder cada pavimento de laje, aos respectivos sucessores. Ainda, em caso de abertura de

⁸⁰ FARIAS, op. cit., 2018, p. 89 e 90.

⁸¹ Ibidem. p. 92.

sucessão, as lajes estarão devidamente individualizadas, o que irá certamente evitar litígios em inventários, no caso de um genitor somente possuir uma construção-base e possuir lajes sucessivas acima ou abaixo de sua construção, o que anteriormente seria impossível individualizar cada unidade autonomamente. Hoje solucionado tal conflito, cada sucessor herdará uma parcela dessa construção, o que evitará, inclusive, a discussão acerca das responsabilidades tributárias e acessórias de uma maneira geral. A divisão na sucessão ficou muito mais simplificada e, se não houver interesse de incapaz, poderá ser resolvido, inclusive, extrajudicialmente, com muito mais facilidade e dispensa de judicialização para a efetiva resolução dessas relações intersubjetivas.

Quanto ao exercício do direito de preferência, quando foi editada a MP nº 759, em dezembro de 2016, não havia a previsão para o exercício do direito de preferência, o que foi alvo de várias críticas:

Ademais, adotando regra que promete controvérsias, a MP não estabeleceu direito de preferência para os titulares das unidades autônomas, em caso de alienação onerosa (Par. 5º). Parece-me que o caso exigiria, sim, o respeito à preferência recíproca. Isso porque se um dos titulares aliena onerosamente o seu direito sobre a coisa, deveria o outro ter preferência para consolidar a titularidade. Até mesmo para evitar que um terceiro, estranho, venha a adquirir a coisa. Penso que poderia ser um mecanismo inibidor de conflitos futuros e garantidor de uma efetiva possibilidade de consolidação da titularidade plena sobre a coisa.⁸²

No entanto, a edição da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, em seu artigo 55, que alterou o Código Civil, trouxe tal previsão expressa no artigo 1510-D :

‘Art. 1.510-D. Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.
 § 1o O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação.
 § 2o Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.’

Assim, andou bem o legislador, pois evitará inúmeras futuras controvérsias acerca do tema. Para o efetivo exercício do direito de preferência, atento o legislador, também

⁸² FARIAS, Cristiano Chaves de. *Direito real da laje*: novidade de fim de ano no direito civil brasileiro Medida Provisória 759. Disponível em: <<https://www.cers.com.br/noticias-e-blogs/noticia/direito-real-da-laje-novidade-de-fim-de-ano-no-direito-civil-brasileiro>>-Acesso em: 20 mai. 2017.

acrescentou na Lei de Registros Públicos, no artigo 176, o parágrafo nono. A Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar com as seguintes alterações: “Art. 176 [...] § 9o: A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca”. Sendo assim, não há mais dúvidas quanto ao procedimento a ser adotado pelo registrador no momento de fazer o registro das unidades das lajes, para o efetivo exercício do direito de preferência, em momento posterior, quando ocorrerem vendas futuras.

Acerca do tema, vale mencionar o Enunciado nº 510⁸³ aprovado na V Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal/STJ esclarece: "Ao superficiário que não foi previamente notificado pelo proprietário para exercer o direito de preferência previsto no artigo 1.373 do Código Civil é assegurado o direito de, no prazo de seis meses, contado do registro da alienação, adjudicar para si o bem mediante depósito do preço". Entende-se que, em que pese o referido enunciado tratar do direito de superfície, aplica-se ao direito de laje, sendo uma possibilidade do exercício de um dos atributos da propriedade, ou seja, o direito de reaver o bem, caso não seja observado o direito de preferência na alienação da laje.

A laje, assim como a propriedade, tende a ser perpétua, ela surge para permanecer e durar por tempo indeterminado e se extingue por expressa previsão legal ou por vontade de seu titular. Como forma extintiva do direito real de laje, o artigo 1.510-E do Código Civil destacou a ruína ou destruição e fez referência ao vínculo físico entre a construção-base e o direito de laje, mas, que não retira a autonomia jurídica das propriedades envolvidas. No tocante ao subsolo, se houver, laje em infrapartição abaixo da construção-base, a destruição desta não produz efeito sobre a existência daquela. Ademais, o referido artigo estabelece um prazo de cinco anos para a reconstrução das propriedades.

Também podem ser elencadas como formas extintivas do direito de laje os modos de perda da propriedade, nos termos do artigo 1.275, do Código Civil, quais sejam, pela alienação, renúncia, abandono, perecimento da coisa ou pela desapropriação. Cumpre destacar que a Lei nº 13.465/17, nos artigos 64 e 65, regulamentou o procedimento para arrecadação de bens imóveis abandonados, os chamados bens vagos, aqueles que não mais recebam de seus proprietários o desejo de manutenção.

⁸³BRASIL. *Enunciados de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal/STJ*. Disponível em: <http://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados>. Acesso em: 22 set. 2018.

2. SUPERFÍCIE, SOBRELEVAÇÃO E LAJE: SEMELHANÇAS E DIFERENÇAS

A gênese do direito referente à laje reside, ontologicamente, no direito de superfície romano⁸⁴, que também possui natureza real⁸⁵. Posteriormente, evoluído e ampliado em sua dimensão espacial, através do direito de sobrelevação, todavia com esses não se confunde. Conforme leciona Marco Aurélio Bezerra de Melo⁸⁶:

A propriedade superficiária é um direito real que permite o desdobramento dos poderes inerentes à propriedade, possibilitando a que o superficiário exerça as faculdades inerentes ao domínio em relação à edificação ou plantação em terreno alheio durante certo período de tempo e nos termos do pacto, enquanto que ao fundeiro, ou proprietário, assegura-se a titularidade sobre o solo.

Com efeito, a laje é um direito real que se afasta do direito de superfície, uma vez que não ocorre o desdobramento da propriedade nem sua negociação é por tempo determinado ou determinável, como será analisada nesse capítulo.

2.1 Da Superfície: origem, fundamento e conceituação do instituto.

O artigo 1.369, do Código Civil⁸⁷ segue o mesmo raciocínio, quando estabelece que "o proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis".

⁸⁴De acordo com Américo Luís Martins da Silva, no direito romano, em sua primeira fase, vigorava o princípio da associação estreita entre o solo e a superfície, sendo ambos partes da mesma coisa, o que levou a formar a expressão *superficies solo cedit*. ("a superfície segue o solo"). Portanto, vigorava em Roma a regra de que tudo quanto fosse acrescido ao solo (plantações e construções) a este se agregava e ao dono do solo pertencia, não sendo passível de transferência, senão junto ao solo (*Do Regime de Concessão do Direito de Superfície* - <www.agu.gov.br/page/download/index/id/580102> Acesso em: 12 mar. 2017.

⁸⁵ALVES, José Carlos Moreira. *Direito Romano*. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p.357.

⁸⁶MELO, op. cit., 2015, p. 325.

⁸⁷Idem. op. cit. nota 18. O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> Acesso em: 10 fev. 2017.

Pelo que se extrai da redação do artigo 1.369, do Código Civil, "o proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis", bem como do artigo 21 do Estatuto da Cidade⁸⁸, o direito real de superfície consiste possibilidade de o proprietário do imóvel conceder a outrem, por tempo determinado ou não, o direito de construir ou plantar em seu terreno, gratuita ou onerosamente, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Com relação ao subsolo, o parágrafo único, do artigo 1.369 do Código Civil⁸⁹ menciona que "o direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão"⁹⁰, como seria o caso, por exemplo, da construção de vagas de garagem.⁹¹ Já o artigo 21, parágrafo primeiro do Estatuto da Cidade, a Lei nº 10.257 de 2001, também dispõe acerca da possibilidade de o direito de superfície também abranger, além do solo, o subsolo, até mesmo o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.⁹²

O instituto da superfície surgiu no direito romano no período classificado como romano-helênico⁹³ originário dos arrendamentos de longo prazo, quando então passou a se admitir a possibilidade de coexistirem, separadamente, a propriedades do solo da propriedade das construções. Pela necessidade de fixar as pessoas nas terras para manter o domínio pleno, Roma passou a arrendar as suas terras a particulares, por meio do instituto do *ius in agro*

⁸⁸ Idem. op. cit. nota 55. Art. 21. 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; § 1º 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; § 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa; § 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo; § 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo; § 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros. Disponível em: www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257. Acesso em: 22 set. 2018.

⁸⁹ Idem. op. cit. nota 18. Art. 1.369. Parágrafo único: O direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em : 22 set. 2018.

⁹⁰ Ibidem.

⁹¹ MELO, op. cit., 2015, p. 339.

⁹² Idem. op. cit. nota 55.

⁹³ Roseane Abreu Gonzáles Pinto, esclarece que "os períodos de formação do sistema de direito privado de direito romano, os autores, de forma geral, classificam em 3 fases: 1ª do direito antigo ou pré-clássico clássico - das origens de Roma até a Lei de Aebutia; a 2ª, do direito clássico até o término do reinado de Diocleciano, em 305 d.C.; e a 3ª, do direito pós-clássico ou romano-helênico até a morte de Justiniano, em 565 d.C."; "vigora em Roma a regra de que tudo quanto fosse acrescido ao solo a ele se agregava e ao dono do solo pertencia (superficies solo cedit)". Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/2543/direito-de-superficie>> Acesso em: março de 2017. In. DERBLY, Rogério José Pereira. *Direito de superfície*. Jus Navigandi, Teresina, ano 7, n. 53, 1 jan. 2002. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/2543>>. Acesso em: 19 de mar. 2017.

vectigali, ou agervectigalis - espécie de arrendamento perpétuo ou de longo prazo (cem anos, ou mais) - mediante o pagamento de cânon anual ou *solarium*.

Rogério Derbly⁹⁴, em artigo eletrônico de setembro de 2001, esclarece que:

Esses arrendamentos, a princípio concedidos em longo prazo, vieram, por vezes, a sê-lo perpetuamente, impondo, sempre a contrapartida, ao arrendatário a obrigação de construir em terreno locado e a de pagar um cânon anual (*pensio* ou *solarium*) ou uma quantia única pela locação do solo. O arrendatário não tinha mais do que o uso e a fruição da edificação, uma vez que, mesmo sob Justiniano, vigorou no Direito Romano, sem embargo de poder haver opiniões em contrário, o princípio da acessão, ou seja, de que superfícies solo cedit.

Segundo Arnaldo Rizzardo⁹⁵, isso significava que quem fosse dono do solo seria também dono de tudo aquilo que se erguesse ou existisse sobre ele, pois se considerava a superfície uma parte do solo, intimamente a ele ligado, não se viabilizando a transferência de um elemento sem outro. Mais tarde, porém, já se admitia aos particulares o uso do solo alheio, construindo moradias na superfície, ou estendendo a plantações.

O surgimento do direito de superfície decorreu da necessidade prática de se permitir à construção em solo alheio, principalmente sobre bens públicos. Era permitido que comerciantes instalassem tabernas sobre as ruas, permanecendo no solo, cujo poder era do Estado. De maneira que, entre particulares, o instituto estabelecia-se por contrato, enquanto que com o Estado, limitava-se à permissão. A partir de então foi se consagrando o direito de superfície como um direito que não seguia o direito ao solo. No período pós-clássico, portanto, o direito de superfície tornou-se um preceito.

No Direito Justiniano, o superficiário viria a ser considerado verdadeiro proprietário, dispondo de qualquer das ações para a tutela do *dominium*. A superfície surgiria como entidade autônoma distinta do solo e suscetível de propriedade separada. O princípio *superfície solo cedit* continuaria vigente no Direito de Justiniano, passando, porém, a ser plenamente derogável. O direito de superfície é um instituto de origem exclusivamente romana, e somente era atribuído a construções, não se aplicando às plantações em terreno alheio.

Em face da aplicação do Direito Português em terras brasileiras, o direito de superfície acabou por ser introduzido no ordenamento jurídico pátrio primitivo, era considerada a

⁹⁴DERBLY, Rogério José Pereira. *Direito de superfície*. Jus Navigandi, Teresina, ano 7, n. 53, 1 jan. 2002. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/2543>>. Acesso em: 19 de mar. 2017.

⁹⁵RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas (De acordo com a Lei nº 10.406, de 10.01.2002)*, 2. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2006, p. 861.

superfície isolada do solo e do subsolo. O significado de superfície, no Direito Português⁹⁶, seria tudo aquilo que estivesse sobre o solo, que fazia referência aos objetos e não ao terreno.

Foram as necessidades práticas que fizeram com que tal instituto se ampliasse, porque era necessário conciliar a manutenção da propriedade feudal, ou seja, inalienabilidade das terras feudais e eclesiásticas com a urgência do desenvolvimento das construções urbanas. No entanto, a concessão do direito de superfícies em Portugal tinha caráter perpétuo, como regra, e transmissível aos herdeiros do superficiário.

Tal legislação perdurou por quase dois séculos. No entanto, o direito de superfície somente subsistiu no Brasil Imperial até o advento da Lei nº 1.237, de 24 de setembro de 1864⁹⁷, que o suprimiu da legislação pátria, uma vez que a referida Lei não mencionou a superfície entre os direitos reais que permaneceriam em vigor.

No século XIX, o instituto foi consagrado em diversas legislações estrangeiras, como direito de ter uma edificação sobre o solo alheio. No entanto, na reforma da legislação civil pátria, o legislador deixou de incluir tal direito no rol dos direitos reais previstos no artigo 674, do Código Civil de 1916⁹⁸. Foram diversas as tentativas de se inserir em lei o direito de superfície. Todavia, tal direito, o que mais se assemelha a ele, somente reapareceu com o advento do Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967⁹⁹, com a denominação de concessão de uso, nos termos do artigo 7º, para designar espécie de direito real resolúvel de edificar, cultivar e utilizar, que adere ao bem, alienável por ato *intervivos* e transferível por sucessão legítima ou testamentária, podendo ser concedido para o fim exclusivo de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social.¹⁰⁰

Trata-se de institutos muito próximos, a ponto de alguns doutrinadores os considerarem a mesma coisa, como, por exemplo, Viana.¹⁰¹ Mas a concessão de uso não

⁹⁶PEREIRA, Agnaldo Rodrigues. *O Direito de Superfície, O Direito de Laje e O Reflexo no Direito Urbanístico*. Dissertação de Mestrado, na Área de Especialização em Ciências Jurídico Forenses Menção em Direito Público apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, orientada pela Senhora Doutora Fernanda Paula Oliveira Coimbra, Abril de 2014. Disponível em: <<https://estudogeral.sib.uc.pt/bitstream/10316/28587/1/O%20DIREITO%20DE%20SUPERFICIE.pdf>>

Acesso em: 12 mar. 2017.

⁹⁷BRASIL. *Lei nº 1.237*, de 24 de setembro de 1864. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lim/LIM1237.htm. Acesso em: 12 mai. 2018.

⁹⁸ Idem. *Código Civil de 1916*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm>

⁹⁹ Idem. *Decreto-Lei nº 271*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/Del0271.htm> Acesso em: 12 mar. 2017.

¹⁰⁰ MELO, op. cit., 2015. p. 332 - 333.

¹⁰¹ VIANA, Marco Aurélio. *Comentários ao novo Código Civil: dos direitos reais*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007. v. XVI. p. 608.

suspende ou interrompe os efeitos da acessão¹⁰², nem provoca a cisão da propriedade original, características marcantes do Direito de Superfície.

Posteriormente, após anos de esquecimento, a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade,¹⁰³ trouxe a positivação do direito de superfície e, por fim, este foi absorvido, com mutações, pelo Código Civil de 2002,¹⁰⁴ mas sem a revogação de nenhuma dessas normas.

Não há conflito entre as duas normas, como comenta Cristiano Chaves,¹⁰⁵ pois à luz da especialidade, o Estatuto da Cidade disciplinará o direito de superfície para atender aos imperativos dos artigos 182 e 183 da CRFB/88, regulamentando a política urbana, ou seja, o Estatuto da Cidade regula a disciplina urbanística e deseja promover a função social da cidade, tornando-a sustentável e dotada de condições dignas de vida. Já no Código Civil o direito de superfície é instrumento destinado a atender interesses e necessidades privadas.

Nesse sentido, o Enunciado nº 93, aprovado na I Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal/STJ, esclarece: "Art. 1.369: As normas previstas no Código Civil sobre direito de superfície não revogam as relativas a direito de superfície constantes do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) por ser instrumento de política de desenvolvimento urbano".

Tudo o que se edificar acima do solo, pertencerá a seu proprietário, pois adere ao solo. Essa norma jurídica, o princípio *superficie solo cedit*, acompanha a história da humanidade há mais de dois mil anos. Com a concessão da superfície, ocorre uma suspensão dos efeitos dessa norma por um período de tempo, em que se verifica uma superposição de duas propriedades distintas, temporariamente, entre a propriedade do solo e a propriedade da construção ou plantação, que se separam, se bifurcam e são exercidos autonomamente.¹⁰⁶

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 321¹⁰⁷ aprovado na IV Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal/STJ, esclarece: "Art.

¹⁰² LIRA, Ricardo Pereira. *O direito de superfície e o novo Código Civil*. Revista Forense. Rio de Janeiro, n. 364, ed. de nov. -dez. de 2002. p. 252.

¹⁰³ Idem. op. cit. nota 55. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm> Acesso em: mar. de 2017.

¹⁰⁴ SILVA, Américo Luís Martins da. *Evolução do direito de superfície do Regime de Concessão do Direito de Superfície* – Disponível em: <www.agu.gov.br/page/download/index/id/580102> Acesso em: 19 mar. 2017.

¹⁰⁵ FARIAS, op. cit. p. 609.

¹⁰⁶ Ibidem. p. 592.

¹⁰⁷ Idem. op. cit. nota 83. *Enunciados de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal/STJ*. Disponível em: <http://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados>. Acesso em: 22 set. 2018.

1.369. Os direitos e obrigações vinculados ao terreno e, bem assim, aqueles vinculados à construção ou à plantação formam patrimônios distintos e autônomos, respondendo cada um dos seus titulares exclusivamente por suas próprias dívidas e obrigações, ressalvadas as fiscais decorrentes do imóvel"¹⁰⁸.

Na relação entre particulares, tendo em vista o princípio da autonomia da vontade, há de se afirmar o emprego do instituto até mesmo por pequenos proprietários que instituem o direito de superfície para que seja construído, por exemplo, um restaurante no seu terreno, voltando o imóvel para a propriedade do titular do solo, após um lapso temporal, pagando-se ou não o *solarium* no curso do contrato. A vantagem é que o superficiário poderá, por exemplo, obter crédito com a hipoteca da sua propriedade superficiária e o dono do terreno, ainda terá a vantagem de não estar regido pelas normas da Lei de Locações,¹⁰⁹ que é mais rígida.

Um ponto que merece ser ressaltado, que é a indagação quanto ao objeto do direito de superfície, deve se tratar de direito que tão somente poderia ser exercido em um terreno sem ali existir qualquer construção, ou poderia ter como objeto edificações já existentes, ou seja, plantações ou construções já existentes no terreno? Pela leitura fria da lei, o direito de superfície somente poderia ser constituído tendo como objeto um terreno, pois este termo, terreno, é expressamente mencionado pelo legislador, nos termos do artigo 1.369, do Código Civil¹¹⁰, bem como o disposto no artigo 21, caput, da Lei nº 10.527, de 2001¹¹¹.

Há, todavia, opiniões no sentido de que é possível existir esta figura jurídica em terreno já construído, como no direito alemão, suíço e português, especialmente diante da redação do artigo 21, § 1º, do Estatuto da Cidade, a Lei nº 10.257, de 2001¹¹². É o que se chama de direito de superfície por cisão, ou seja, já tendo construção erguida no terreno, será hipótese de relação superficiária simples, hipótese na qual o direito real de superfície incidirá

¹⁰⁸ Idem. op. cit. nota 83.

¹⁰⁹ Idem. *Lei.nº 8.245*, de 18 de outubro de 1991 Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18245.htm Acesso em: 05 mai. 2018.

¹¹⁰ Idem. op. cit. nota 18. Artigo 1.369: O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis. Disponível em : http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 11 fev. 2018.

¹¹¹ Idem. op. cit. nota 18. Artigo 21: 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. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 11 fev. 2018.

¹¹² Idem. op. cit. nota 55. Artigo 21, § 1º 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. Disponível em : http://www.planalto.gov.br/Ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 11 fev. 2018.

quanto à edificação já existente. Rodrigo Mazzei¹¹³ assim faz a distinção entre as relações superficiárias, as quais ganham terminologias especificadas:

Depreende-se que o direito de superfície poderá se apresentar, no plano da dinâmica, basicamente sobre duas formas: a) Relação superficiária simples, fixando-se na concessão a separação dos implantes já existentes do solo, em operação singular – de cisão – para que o superficiário alcance os poderes respectivos às acessões, de forma separada ao solo; b) Relação superficiária complexa, quando for necessário que o concessionário introduza no imóvel o implante, uma vez que do pacto, a acessão sobre a qual aquele exercerá os seus poderes não está cravada no imóvel (concessão adedificandum e/ou adplantandum). O superficiário terá, portanto, que criar o ambiente favorável para o efetivo exercício do direito de superfície, pois somente poderá retirar bônus da concessão a partir da existência do implante.

O direito de superfície por cisão, configura-se em razão da concessão ao superficiário de poderes sobre as acessões existentes sobre o solo, mas não sobre este, que não será objeto jurídico da relação superficiária. Apesar de inexistir previsão no direito pátrio, não há razão para não se admitir tal possibilidade, de se concedê-la em terreno já edificado, tratando-se do denominado direito de superfície por cisão, pois não contraria a essência do instituto, seja do ponto de vista jurídico, seja do ponto de vista econômico.¹¹⁴ Acerca do tema o Enunciado nº 250, aprovado na IIIª Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal/STJ, estabelece: "Art. 1.369: Admite-se a constituição do direito de superfície por cisão"¹¹⁵.

Alguns ordenamentos jurídicos, como, por exemplo, o suíço, admitem aquilo que se denomina de "direito de superfície de segundo grau", hipótese em que o dono da propriedade superficiária concede a um terceiro a possibilidade de construir sobre sua propriedade, criando novo regime superficiário. O direito brasileiro não acolheu tal forma de aproveitamento do direito de superfície. Marco Aurélio Bezerra de Melo¹¹⁶ adverte que a superfície pode recair sobre imóvel com acessões já implantadas, provocando a cisão entre proprietário do solo e a propriedade superficiária. Pontua ainda o autor que, a despeito do silêncio lamentável da lei civil quanto a tal possibilidade, o referido instituto, admitido no Direito Civil português, deve ser considerado como viável no ordenamento jurídico brasileiro.

Ainda, de acordo com a referida obra, ao citar Cristiano Chaves de Farias¹¹⁷ e Nelson Rosenvald, Marco Aurélio Bezerra de Melo destaca que aqueles tratam do instituto da

¹¹³ MAZZEI, Rodrigo. *Direito de Superfície*. Bahia: Juspodivm, 2013. p. 325.

¹¹⁴ VENOSA, Silvio de Salvo. *O Direito de Superfície No Novo Código Civil* disponível em: <www.societario.com.br/demarest/svsuperficie.html> Acesso em: 19 mar. 2017.

¹¹⁵ Idem. op. cit. nota 83 Disponível em: <http://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados>. Acesso em: 22 set. 2018.

¹¹⁶ MELO, op. cit. 2015. p. 335.

¹¹⁷ Ibidem., p. 327.

superfície como direito real sobre coisa alheia na sua formação que se dá pela concessão outorgada ao superficiário com o fim de edificar ou plantar no solo alheio, e que, uma vez efetivado o pacto, materializar-se-á em um bem autônomo em relação à propriedade do solo pertencente ao concedente ou fundeiro, conferindo um vínculo dominial em favor do superficiário com relação ao que se plantou ou edificou.¹¹⁸

2.2. Da Sobrelevação: terminologia e conceituação do instituto.

A superfície por sobrelevação consiste na concessão, ao superficiário, do direito de explorar determinado imóvel, cabendo-lhe, entretanto, a incumbência de cravar sobre o mesmo a construção ou plantação sobre a qual exercerá os poderes de superficiário. São ensinamentos de Ricardo Pereira Lira:¹¹⁹

Da exposição que vem a ser feita não há como negar a plasticidade do direito de superfície que pode: (a) nascer simples, continuar simples até extinguir (mera concessão ad aedificandum ou ad plantandum sem concreção superveniente da coisa superficiária, havendo conseqüentemente um só direito: direito real de construir ou plantar em solo alheio); (b) nascer simples, tornando-se relação jurídica complexa (concessão ad aedificandum ou ad plantandum com concreção superveniente da coisa superficiária, havendo dois direitos, momentos sucessivos e, a partir do aparecimento do segundo, coexistentes, fases de uma mesma relação superficiária: direito real de construir ou plantar em solo alheio (em estado de quiescência), e direito de propriedade sobre a coisa superficiária); (c) nascer complexa, ficando complexa, identificando-se o direito de propriedade sobre a coisa superficiária e o direito real do gozo do terreno alheio em que está a coisa superficiária.

A relação jurídica que envolve os direitos reais é de domínio que uma pessoa exerce em relação à coisa, o que pressupõe um bem corpóreo. O titular de um direito real se apodera do bem e essa relação de subordinação de coisas a pessoas é oponível *erga omnes*. Esse direito é exercido em relação a um determinado bem específico, material, que o diferencia, por exemplo, de uma espécie de direito de construir, que se adquire, como uma cártula de negociação com força de direito, ou via contrato, e se pode exercer, dentro de áreas autorizadas, em qualquer daqueles endereços que se desejar. Trata-se de instrumento utilizado pela construção civil para fomento de determinada área da cidade, que não é objeto de estudo na presente pesquisa. A título de exemplo, faz-se referência aos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC.

¹¹⁸ Ibidem.

¹¹⁹ LIRA, Ricardo Pereira. *Elementos de Direito Urbanístico*. Rio de Janeiro: Renovar, 1997. p. 59.

O Cepac é um valor mobiliário¹²⁰ que confere a seu titular o direito de construir além do coeficiente de aproveitamento básico (CAB), que nessa determinada região equivaleria a uma vez a área do terreno. Como exemplo, sobre um terreno de 200 m² pode-se edificar 200 m² de área construída sem a necessidade de se adquirir Cepacs. Acima disso é necessário adquirir os títulos que são convertidos em direito de construir m² adicionais, seja para empreendimentos residenciais ou não. Todos os recursos arrecadados com a venda dos Cepacs são utilizados no pagamento das intervenções públicas na infraestrutura urbana.

A CVM, Comissão de Valores Mobiliários¹²¹, assim define o CEPAC:

Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC - estão previstos na Lei 10257/2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana. Tal Lei dispõe sobre a possibilidade de lei municipal específica delimitar área para aplicação de operações urbanas consorciadas – OUC -, definidas como “o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental”. Nas OUC poderão ser previstas, como forma de atrair investimentos privados, entre outras medidas, a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente, ou a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente. Ou seja, criam-se direitos de construir ou utilizar imóveis acima dos padrões previstos pela legislação vigente de uso e ocupação do solo ou regularizar obras em desacordo com esses padrões. Esses direitos são chamados de Direitos Adicionais de Construção. Os municípios, ao criarem esses direitos, os concedem aos interessados mediante o pagamento de uma contraprestação, representada pela aquisição de um certificado, o Certificado de Potencial Adicional da Construção, ou CEPAC. Assim, a emissão de CEPAC é uma alternativa do Município para captação de recursos a serem aplicados em investimentos públicos de revitalização ou reestruturação de determinada área da cidade. Os investidores privados fornecedores dos recursos recebem, em contrapartida, os direitos adicionais de construção, representados pelo certificado e estruturados e delimitados na lei específica que instituir as OUC.

Trata-se de uma forma inteligente de captar recursos para financiar uma operação urbana, recentemente utilizada para a elaboração da revitalização do Porto Maravilha, na cidade do Rio de Janeiro, na zona central portuária. Esse instrumento foi criado pelo Estatuto da Cidade, a Lei Federal nº 10.257/2001, para viabilizar essas intervenções públicas na infraestrutura urbana sem que o município comprometa o orçamento municipal e garantindo a

¹²⁰ Idem. *Lei nº 6.385 de 1976*. Artigo 2º São valores mobiliários sujeitos ao regime desta lei:[...] IX - quando ofertados publicamente, quaisquer outros títulos ou contratos de investimento coletivo, que gerem direito de participação, de parceria ou de remuneração, inclusive resultante de prestação de serviços, cujos rendimentos advêm do esforço do empreendedor ou de terceiros.

¹²¹ CVM *Portal do Investidor. Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC*. Disponível em: http://www.investidor.gov.br/menu/Menu_Investidor/valores_mobiliarios/CEPACs.html. Acesso em: 25 set. 2018.

justa aplicação dos recursos que só podem ser utilizados dentro da área de intervenção definida previamente.¹²²

Segundo Ricardo Pereira Lira¹²³ a sobrelevação é a possibilidade de o titular da propriedade superficiária construir ou conceder a um terceiro que construa sobre a superfície da qual detém a propriedade. Tal instituto prevê o direito de construir sobre edifício alheio, apresentando hibridismo entre a superfície e a propriedade horizontal¹²⁴. A constituição dessa modalidade de direito está condicionada às regras da superfície e às limitações da propriedade horizontal. Uma vez edificando sobre o prédio situado na superfície, a situação desemboca por completo na propriedade horizontal. Assim, a sobrelevação cria a possibilidade de o construtor vender o prédio, com reserva do espaço aéreo, pela intenção de construir a posteriori¹²⁵.

Marco Aurélio Bezerra de Melo¹²⁶ conceitua direito de sobrelevação, ou superfície em segundo grau como sendo "a possibilidade de o superficiário erguer uma construção sobre um prédio já construído, ou seja, é o ato pelo qual o concessionário constrói ou concede a um terceiro o direito de fazê-lo em cima de área construída". Admitida essa situação, haverá direito de superfície e propriedade horizontal. O Enunciado nº 568¹²⁷, aprovado na VI Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal/STJ, trouxe expressamente o direito de sobrelevação, e admitiu tal possibilidade do ordenamento jurídico pátrio. O referido autor faz referência à necessidade de o contrato ser expresso, ou seja, no silêncio do contrato, vigora sua vedação com relação a esse direito, pontua a necessidade de se observar a legislação urbanística federal e local, bem como os ditames da Lei nº 4.591/64¹²⁸, que estabelece o regime das incorporações imobiliárias, nos casos de horizontalização da propriedade.

O autor supracitado ensina que há duas maneiras de o direito de sobrelevação ser efetivado: "a primeira se dá em cima de propriedade plena, cujo titular concede para fins de edificação a possibilidade de o superficiário edificar sobre seu imóvel. Na segunda, o dono do solo e o superficiário não se confundem e esse último é quem irá celebrar a superfície em

¹²² MACIEL, Jálisson. *Entrevista: Cálculo de Cepacs sem Mistério*. CDURP - Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro Disponível em: <http://portomaravilha.com.br/noticiasdetalhe/4194>. Acesso em: 01 mai. 2018.

¹²³ LIRA, Ricardo Pereira. *Liberdade e Direito à Terra*. Disponível em: <http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/download/43283/41944>.

¹²⁴ FRANCO, .op. cit. p. 236.

¹²⁵ ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito Civil. Reais*. 5. ed. Lisboa: Coimbra, 1993.

¹²⁶ MELO, op. cit. p. 339.

¹²⁷ Idem. op. cit. nota 83. *Enunciado nº 568* : "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, admitindo-se o direito de sobrelevação, atendida a legislação urbanística".

¹²⁸ Idem. *Lei nº 4.591 de 1964*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/L4591.htm. Acesso em: 23 jan. 2018.

segundo grau. Nessa última hipótese, indispensável será o consentimento do dono do solo, salvo se no ato de constituição da primeira superfície, o fundeiro já houver outorgado ao superficiário o direito de estabelecer com o terceiro direito de sobrelevação".¹²⁹ Marco Aurélio destaca a necessidade de a titularidade imobiliária estar regular, para se estabelecer o direito de sobrelevação, uma vez que esse direito será averbado na matrícula existente no RGI, que conste, inclusive, a própria superfície concedida, se for o caso. O autor ressalta que nessas relações vigoram as regras do condomínio edilício, nos termos 1.331 e seguintes do Código Civil, nas questões atinentes às áreas comuns.¹³⁰

Por meio desse desdobramento da propriedade, através do qual se destaca a superfície, acredita-se que seja viável que cada um possua um valor de mercado diferenciado e reduzido, tornando um preço mais atrativo, mais acessível. O interessado poderia adquirir somente a construção ou a superfície do solo, para nela edificar, sem ter que adquirir o solo, que continuaria pertencendo a outrem. Seria um vértice da funcionalização do direito de propriedade, apresentando um contexto mais amplo de redefinição da propriedade, conjugando em sentido plural e visando a função social desse mesmo direito como instrumento de justiça social.¹³¹

2.3. Superfície X Laje

Embora possuam semelhanças, a laje não se confunde com a superfície. Para que o direito de laje possa existir, é necessária a existência de alguma edificação sobre o solo, ao passo que, o direito de superfície pode se referir unicamente a terreno sem acessão alguma.

Outra diferença com relação à laje, ao menos com relação à previsão do Código Civil, o ajuste superficiário é temporário, nos termos do artigo 1.369, em que pese o artigo 21 da Lei 10.257/2001¹³² possuir redação que prevê o prazo indeterminado para tais contratos, o que não significa ser vitalício. A própria natureza do instituto não se compatibiliza com a perpetuidade, uma vez que estaríamos diante de um contrato de compra e venda de imóvel travestido de contrato de concessão de superfície. A melhor interpretação é a de que tempo indeterminado não é perpétuo, apenas ainda não pactuado entre as partes.¹³³ Caso não haja

¹²⁹MELO, op. cit., p. 340.

¹³⁰ Ibidem.

¹³¹LIRA, Ricardo Pereira. *Elementos de Direito Urbanístico*, Rio de Janeiro: Renovar, 1997. p. 160 a 163.

¹³² Idem. op. cit. nota 18.

¹³³FARIAS e ROSENVALD op. cit., 2017. p. 613.

determinação de prazo, o superficiário deve ser notificado para que ocorra o desfazimento da avença.

Ricardo Pereira Lira conceitua direito de superfície do seguinte modo:

Direito real autônomo, temporário ou perpétuo, de fazer e manter a construção ou plantação sobre ou sob terreno alheio; é a propriedade -separada do solo - dessa construção ou plantação, bem como é a propriedade decorrente da aquisição feita ao dono do solo de construção ou plantação nele já existente.¹³⁴

Portanto, como dito, o Estatuto da Cidade, no artigo 21, prevê a possibilidade de, diferentemente da regra geral constante do Código Civil, criar-se um direito de superfície com prazo por tempo indeterminado e transmissível a herdeiros ou sucessores. Reitera-se que no tocante ao prazo indeterminado, não quer dizer que será *ad eternum*, é necessária a notificação do superficiário, nos termos do artigo 473, do Código Civil.

De fato, a concessão do direito de superfície sobre projeção vertical de um imóvel urbano e constituído com prazo de validade por tempo indeterminado em muito se assemelha ao novo direito da laje em sobreposição, mas dele se diferencia por uma característica fundamental: nas lajes sobrepostas existem unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas - com nova abertura de matrícula no RGI, distinta daquela originalmente existente -, em que seus titulares exercem a propriedade plena sobre cada uma delas, inexistindo qualquer referência à fixação de prazo, ou seja o direito de laje é perpétuo.

Com a concessão da superfície, diferentemente, ocorre um desdobramento da propriedade e a propriedade superficiária se torna resolúvel. Além disso, assim como ocorre com o condomínio edilício, para que o direito de laje possa ser instituído, é necessário a existência de alguma edificação sobre o solo, ao passo que, o direito de superfície, como já mencionado, pode se referir unicamente ao terreno sem construção alguma.¹³⁵

Uma indagação surge ao se analisar o referido instituto: poder-se-ia aplicar o direito de superfície ao direito de laje já que aquele pressupõe necessariamente a propriedade formal como fato gerador, e a laje confere propriedade a seu titular? A possível aplicação passa a ser questionada, visto que o respectivo direito real só pode ser abrigado, segundo o sistema legal brasileiro, se houver propriedade para que possa ocorrer seu desdobramento, necessário ao

¹³⁴LIRA, Ricardo Pereira. *Elementos de Direito Urbanístico*, Rio de Janeiro: Renovar, 1997. p. 56 a 59 p. 78.

¹³⁵MARTINS, José Eduardo Figueiredo de Andrade. *Considerações iniciais sobre o direito real de laje*. Elaborado e publicado em janeiro de 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/54921/consideracoes-iniciais-sobre-o-direito-real-de-laje>> Acesso em: 16 mai. 2017.

contrato de superfície, nesse tocante, nos termos do artigo 1.510-A, § 3º,¹³⁶ do Código Civil, incluído pela Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, fez expressa menção acerca da natureza jurídica da laje, como um direito de propriedade, portanto, é possível a concessão do direito de superfície pelo proprietário da laje a um terceiro.

No direito de superfície há um desdobramento da propriedade, o que não ocorre nos casos que envolvem lajes, haja vista que, muitas vezes, ou a construção sobre a laje foi edificada em terreno particular invadido e é objeto de posse, ou foi construída amparada em ato de concessão ou de autorização de uso celebrada pelo poder público.¹³⁷

Essa temática a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, regulou. Independe se a construção é ou não regularizada, ainda assim seria possível a abertura de matrícula para a laje erigida sobre a construção sem qualquer registro. Pontua-se que a lei assim dispõe, mas o tempo e as práticas irão demonstrar a efetividade da norma.

Outro dado relevante a ser suscitado baseia-se no fato de que as ocupações de áreas públicas se situam como detenção, não configurando uma posse segura para habilitar o direito de superfície, como regra. Nesse tocante, avançou a Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, ao promover, a inclusão do parágrafo primeiro no artigo 1510-A no Código Civil¹³⁸, que expressamente menciona o bem público e o inclui como possibilidade para o exercício do direito a matricular a laje sobre ou sob ele.

2.4. Sobrelevação X Laje

A primeira propriedade superficiária isolada, nas palavras de Ricardo Pereira Lira¹³⁹, seria a construção que originou a possibilidade de acima dela se criar a laje, que em regra, na realidade brasileira urbana, é proprietária também do terreno, seja por via da usucapião, seja por invasão irregular e assim permanece até os dias de hoje, seja até mesmo bem imóvel público. Não importa se é ou não regular o imóvel térreo, ainda assim poderá ser aberta

¹³⁶ Idem. op. cit. nota 3. artigo 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'. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 11 fev. 2018

¹³⁷ LIRA, Ricardo Pereira. *Elementos de Direito Urbanístico*, Rio de Janeiro: Renovar, 1997. p. 160 a 163.

¹³⁸ Idem. op. cit. nota 3. artigo 1.510-A: § 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base. 'Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 11, fev., 2018.

¹³⁹ Anotações pessoais extraídas da palestra proferida por Ricardo Lira realizada no dia 7 de março de 2017 no auditório da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário (ABAMI).

matrícula para o subsolo, como laje, bem como o piso acima criado, essa laje também será contemplada com abertura de matrícula própria no RGI. [informação verbal]

Uma observação, o referido autor conceitua a laje como direito de sobrelevação, ou seja, advém do direito de superfície que é concedido ao superficiário, este exerce o direito de plantar ou edificar no terreno do proprietário concedente, sendo a sobrelevação a concessão feita pelo superficiário a um terceiro que terá o direito de construir acima da superfície a ele concedida pelo proprietário do terreno. A esse direito que o superficiário teria, e que, note-se, não tem relação jurídica direta com o proprietário do terreno, ou seja, um direito de segundo grau, que, portanto, somente alcança aqueles direitos que o superficiário pode conceder, que não vão além daqueles que a ele foi concedido pelo proprietário do terreno, em regra, temporariamente. A esse direito Ricardo Pereira Lira¹⁴⁰ dá a denominação de direito de laje. [informação verbal]

2.5. Laje, um direito autônomo com matrícula própria

A positivação do novo direito real de laje se deu inicialmente através da MP nº 759/16 e que depois foi convertida na Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017¹⁴¹. A laje foi encartada dentre o rol taxativo dos direitos reais previstos no artigo 1.225 do Código Civil, mais precisamente no inciso XIII. Trata-se de mais uma forma de aquisição da propriedade imóvel, via registro, sem a implicação de atribuição de fração ideal de terreno ao beneficiário e que não acarreta na participação proporcional em áreas já edificadas. Quem mora no primeiro piso terá direito a um documento de registro e quem mora no segundo piso, outro, com matrícula própria, ou seja, autônomas entre si.

Para tanto, a Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017 alterou o artigo 176 da Lei nº 6.015/73, e acrescentou o parágrafo 9º que dispõe: "A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca".¹⁴²

O artigo 55, da Lei nº 13.465/17 insere o artigo 1510-A no Código Civil, e no parágrafo terceiro está a previsão de abertura de matrícula própria, primeira matrícula no RGI,

¹⁴⁰ Anotações pessoais extraídas da palestra proferida por Ricardo Lira realizada no dia 7 de março de 2017 no auditório da Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário (ABAMI).

¹⁴¹ Idem. op. cit. nota 3.

¹⁴² Idem. op. cit. nota 33.

para cada uma das unidades imobiliárias autônomas, conforme o próprio texto legal "§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor."

No artigo 1510-A, parágrafo 3º,¹⁴³, há expressamente a peculiaridade desse novo direito real, sua autonomia e natureza de direito de propriedade plena, sem a ocorrência de seu desdobramento, como é o que acontece com a concessão da superfície, ou no caso da sobrelevação, que serão averbados na matrícula do imóvel concedente. O proprietário, ao celebrar o pacto de concessão da superfície de seu terreno, se dá o desdobramento da propriedade, ou seja, uma suspensão temporária do exercício pleno por parte desse proprietário, que ficará com a posse indireta enquanto perdurar a avença, não podendo, portanto, exercer todos os poderes ou atributos inerentes à propriedade, que a torna uma propriedade resolúvel.

A peculiaridade do instituto da laje está justamente na forma de sua instituição na esfera registral, uma vez que, quando se celebra o contrato, tanto de concessão de superfície, como de sobrelevação, as partes terão seus contratos registrados por escritura pública, posteriormente levados a registro no Registro Geral de Imóveis, o RGI, e serão averbados na matrícula existente referente ao terreno ao qual foram concedidos tais direitos.

Sob esse aspecto, o novo direito de laje tem propósito inovador: a possibilidade de se abrir matrícula própria para unidades autônomas, umas sobre as outras, até então somente admitida na hipótese de instituição de um condomínio edilício. Com efeito, nessa hipótese, a incorporadora proprietária do terreno, para registrar seu empreendimento, se submete às regras previstas na Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Há todo um regramento a ser seguido, bem como as características do condomínio edilício impõem um comprometimento, tanto da incorporadora, em instituir o registro do condomínio edilício - com referências às partes comuns e as dimensões das unidades autônomas e respectivas frações ideais a que tem direito cada condômino - como, posteriormente, dos próprios condôminos, que se sujeitam a regras de convívio em comum, que estarão inseridas no estatuto.

A abertura de matrícula da laje não requer todos esses requisitos, há apenas uma averbação na matrícula do imóvel sobre o qual a laje é erigida, para fins de exercício do

¹⁴³ Idem. op.cit. nota 3. "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."Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/L13465.htm> Acesso em: 10 set. 2017.

direito de preferência, expressamente previsto na Lei nº 6.015, artigo 176, parágrafo 9º.¹⁴⁴ Trata-se de direito autônomo e independente, a laje ocupa lugar inédito no âmbito registral, há uma independência de registros, eis que para o registro da laje será aberta nova matrícula, autônoma para o registro de cada unidade. Ou seja, o proprietário do terreno e da edificação sobre ele erguida terá uma matrícula e o proprietário da laje abrirá nova matrícula no RGI.

Portanto, imóveis que já possuam uma escritura, será aberta matrícula no RGI para a constituição das lajes sobre eles erguidas. Para aqueles imóveis irregulares, poderão obter a regularização via Reurb, Regularização Fundiária Urbana e, posteriormente, esses imóveis regularizados, poderão ter lajes que poderão ser individualizadas, como unidades autônomas, com abertura de registro próprio. A laje é negociada por meio de negócio jurídico entre vivos, doação ou compra e venda; ou para depois da morte, através de um testamento, com registro no Cartório de Títulos e documentos, em que se aliena a propriedade de parte superior de uma construção pelo seu habitante para a construção de outra unidade por outra pessoa, desatrelado do direito de propriedade da construção-base¹⁴⁵.

Nesse sentido, Cristiano Chaves tece observações acerca do sistema de registro de propriedade no ordenamento jurídico brasileiro :

O princípio da continuidade ou do trato sucessivo impede o lançamento de qualquer ato de registro sem a existência de registro anterior que lhe dê suporte formal e preserva as referências originárias, derivadas e sucessivas, de modo a resguardar a cadeia de titularidade do imóvel. Segundo esse importante princípio, deve haver uma ligação, um encadeamento entre o que será objeto de registro e aquilo que antecedeu a esse registro, de forma que não configure lacunas ou interrupções na seara registrária. Logo, a sequência entre um registro e outro não pode ser quebrada, vale dizer, para que uma pessoa possa transmitir propriedade, o título de aquisição desta propriedade deve ser registrado.¹⁴⁶

Outro ponto, para ser levado à efeito é a necessidade da adequação dos planos diretores à nova lei, para que esta tenha aplicabilidade junto à sociedade. Deve ser solicitada, talvez, uma licença de obras ao município, para se legalizar a laje, ficando a dúvida de como esses registros serão aceitos ou negados e que critério será utilizado para tanto. A forma pela qual a Lei nº 13.465/17 encontrou para a formalização do direito da laje foi através da

¹⁴⁴ Idem. op. cit. nota 33. Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.[...] § 9º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca.(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

¹⁴⁵ FARIAS, Cristiano Chaves, EL Debs, Martha, DIAS, Wagner Inácio. *Direito de Laje, do Puxadinho à Digna Moradia*. Salvador, JusPodivm, 2018. p. 103.

¹⁴⁶ Ibidem., p.195.

inclusão da laje no rol taxativo de direitos reais do artigo 1.225 do Código Civil e com a criação de cinco artigos para regulamentar o conteúdo desse novo direito real.

No entanto, muitas dúvidas surgem acerca do procedimento de registro. Para o registrador proceder a abertura de matrícula, por ser um direito real, necessita de um título de comprovação da existência de tal direito, da existência da própria laje. Os notários irão escriturar o título por meio do qual ingressará no RGI, que dará ensejo à abertura de matrícula.

Nesse sentido, são necessários regramentos suplementares sob o prisma municipal para revelar o verdadeiro sentido e alcance da norma geral civil, ou seja, a previsão estampada no parágrafo quinto do artigo 1510-A, do Código Civil¹⁴⁷, não é uma faculdade, mas um dever da municipalidade dispor sobre tais posturas edilícias e urbanísticas, sob pena de não cumprir o fim precípuo da norma jurídica, a *ratio* contida no elemento subjetivo, isto é, o objetivo perseguido pela norma,¹⁴⁸ que neste caso, é a regularização de diversos imóveis, a democratização urbana e, também, a efetivação do direito universal fundamental à moradia, incluído como direito social na Carta Magna Pátria, em seu artigo sexto.

¹⁴⁷ Idem. op. cit. nota 3. “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; [...] § 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.” Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/L13465.htm> Acesso em 10 set. 2017.

¹⁴⁸ Nesse sentido, Gisele Welsch destaca que: “Deve-se distinguir da eficácia jurídica o que muitos autores denominam de eficácia social da norma, que se refere, como aponta Reale, ao cumprimento efetivo do Direito por parte de uma sociedade, ao “reconhecimento” do Direito pela comunidade ou, mais especificamente, aos efeitos que uma regra opera através do seu cumprimento. Em tal acepção, eficácia social é a concretização do comando normativo, sua força realizadora no mundo dos fatos. Deliberadamente, ao estudar a capacidade de produzir efeitos, deixou-se de lado a cogitação de saber se estes efetivamente se produzem. A efetividade propugna não a eficácia jurídica como possibilidade da aplicação da norma, mas a eficácia social e os mecanismos para a sua real aplicação. §A efetividade significa, portanto, a realização do Direito, o desempenho concreto de sua função social. Ela traduz a materialização, no mundo dos fatos, dos preceitos legais e simboliza a aproximação, tão íntima quanto possível, entre o dever-ser normativo e o ser da realidade social. A efetividade das normas depende, em primeiro lugar, da sua eficácia jurídica, da aptidão formal para incidir e reger as situações da vida, operando os efeitos que lhe são inerentes. Não se trata apenas da vigência da regra, mas também, e, sobretudo, da “capacidade de o relato de uma norma dar-lhe condições de atuação”, isoladamente ou conjugada com outras normas. Se o efeito jurídico pretendido pela norma for irrealizável, não há efetividade possível.” (Artigo intitulado *A Eficácia Jurídica e Social (Efetividade) das Normas de Direitos Fundamentais*, publicado e disponível em: <www.giselewelsch.com.br/#publicações> Acesso em: 23 mai. 2017.

3. REFLEXO NO PLANO JURÍDICO SOCIAL

O terceiro capítulo do estudo do direito real da laje pretende tecer reflexões que envolvem três dimensões. A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 aborda múltiplas agendas no âmbito da regularização fundiária, é uma lei complexa, que se preocupou com o processo de urbanização explosivo de ocupação irregular do solo. Definiu, no plano urbanístico, os critérios para a adequação de uma realidade fática consolidada, ao planejamento territorial ordenado a ser alcançado.

Uma primeira dimensão prevista na lei é a solução do problema registral por meio da titulação das construções já existentes, que possuam estrutura segura para as famílias que habitam esses imóveis. Mas não se trata de mera titulação, em uma segunda dimensão, verifica-se que o município deve assumir seu protagonismo de fazer frente a regulamentar esse processo pensando na adequação da cidade ao contexto das condições sociais onde essas novas propriedades estão inseridas. Uma terceira dimensão envolve o convívio harmonioso e sustentável entre os habitantes, permeado pela função social da cidade.

O direito à moradia é um daqueles direitos inerentes à própria condição de ser humano. É fundamental para a sobrevivência. A procura de abrigo segue a história da humanidade e os refúgios estratégicos marcam épocas pela forma de se construí-los e organizá-los.

O uso dos terraços de cobertura é prática frequente em comunidades, em aglomerados de construções mais precárias, ou até mesmo em residências nas periferias, no entorno das cidades. A área que se sobrepõe no topo de moradias, o piso livre, o terraço, aquela plataforma formada pela cobertura da construção da casa, ou seja, o último piso se tornou um bem negociável no mercado imobiliário nessas localidades, muitas vezes opção para obtenção de recursos para subsistência, enfim, atende a diversos fins, que vão além da moradia, que é um direito social fundamental. Com a inclusão do direito de laje na lei civil, verifica-se que a legislação está sendo modificada para se adequar a regras de convivência criadas espontaneamente pelas comunidades, resultantes das necessidades das pessoas que nelas convivem. Trata-se de uma realidade fática consolidada, frequente e crescente. Essa é uma evidência de que a legislação oficial foi influenciada pelo direito inoficial, ou seja, os usos e costumes, também denominados de direito informal, são fontes do direito. Mas, ainda assim, essa normatividade comunitária não desapareceu, acontece uma justaposição, ao lado dessas normas comunitárias que se constituíram, se estruturaram e se consolidaram, está o direito posto estatal. Ocorre um intercâmbio das normatividades, que muitas vezes, não falam a

mesma língua. Estava em rota de colisão, portanto, a inexistência de previsão legal da laje como direito do adquirente, e dever correspondente de pagar o preço para aquele que tinha o poder sobre tal propriedade. Veio em boa hora a lei que vai conferir acesso à moradia, direito universal fundamental¹⁴⁹.

3.1. Aspectos históricos relevantes das habitações urbanas na cidade do Rio de Janeiro

O Rio de Janeiro foi fundado pelo colonizador português Estácio de Sá em 1565 entre os morros Cara de Cão e Pão de Açúcar. A partir de então, terras passaram a ser concedidas como sesmarias, a todo aquele que se dispusesse a povoá-las e cultivá-las.

No século XVII o desenvolvimento econômico do estado e crescimento demográfico foram alcançados, principalmente em razão do apogeu do ciclo da cana-de-açúcar. Nessa época, funcionavam aproximadamente 120 engenhos no entorno do Rio de Janeiro. Como a navegação era a base do sistema de transporte, a Baía de Guanabara exercia importante papel como porto colonial, local onde se praticavam as grandes transações comerciais, responsáveis pela expansão mercantil e agrária da cidade.¹⁵⁰

Era notória a precariedade da cidade nos quesitos saneamento básico e abastecimento de água, no período colonial, Só em 1641 foi executada uma das primeiras obras importantes de saneamento básico na cidade: a construção de uma vala na atual rua Uruguaiana, antiga rua da Vala.

A partir do ciclo do ouro, com a descoberta dos minérios preciosos da região das Gerais, em 1695, o porto do Rio de Janeiro era o ponto de ligação para a remessa dessas riquezas ao exterior. A mineração trouxe grandes impactos à pequena cidade, abrindo caminhos para o interior, crescimento populacional e aumentando a importância econômica e política na cidade como a exportação do ouro. Com as movimentações econômicas de ouro e escravo, a vocação comercial da cidade do Rio de Janeiro se consolidou como principal porto do país, o que ensejou a transferência da capital administrativa da Colônia de Salvador, Bahia, para a cidade do Rio de Janeiro, em 1763, sendo capital da colônia entre 1763 até 1808,

¹⁴⁹Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade. Organização CONPEDI/UnB/UCB/IDP/ UDF; Coordenadores: Edson Ricardo Saleme, Ludmila Albuquerque Douettes Araújo, Marconi do Ó Catão – Florianópolis: CONPEDI, 2016. Inclui bibliografia ISBN: 978-85-5505-171-5 Disponível em: www.conpedi.org.br em publicações Tema: DIREITO E DESIGUALDADES: Diagnósticos e Perspectivas para um Brasil Justo. 1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Brasil – Encontros. 2. Direito Urbanístico. 3. Cidade. 4. Alteridade. I. Encontro Nacional do CONPEDI (25.:2016: Brasília, DF). Acesso em: 12 mar. 2017.

¹⁵⁰COSTA, Maria Angélica Maciel. *A metrópole e o estuário: pressões exercida pelo Rio de Janeiro na Baía de Guanabara*. Disponível em: <http://anpur.org.br/app-urbana-2014/anais/ARQUIVOS/GT5-304-108-20140530181649.pdf>. Acesso em: 12 mai. 2018.

quando a Família Real foge de Portugal em decorrência da invasão Napoleônica e viaja para o Rio de Janeiro com toda sua Corte, elevando o Rio de Janeiro a Capital do Império.

A transferência da Corte portuguesa para o Rio de Janeiro, em março de 1808, somado ao cultivo do café e a abertura dos portos às nações amigas de Portugal contribuíram decisivamente para uma grande expansão urbana e evidenciaram problemas de estrutura urbana e, principalmente, de habitação.¹⁵¹

Para Maurício de A. Abreu, foi a partir do século XIX que a cidade do Rio de Janeiro começou a transformar radicalmente a sua forma urbana e mostrar, de fato, uma estrutura social estratificada em termos de classes sociais. Um momento importante nesse processo foi a vinda da Família Real, já que, com ela, surgiu no Rio de Janeiro uma classe social até então inexistente. Com isto, apareceram novas necessidades materiais, que atenderiam não somente aos anseios dessa classe, como também beneficiariam o desempenho das atividades econômicas, políticas e ideológicas que a cidade passou a conter. O cultivo do café e o tráfico de escravos tornaram-se as principais atividades econômicas da cidade.¹⁵²

Um marco histórico foi a abolição da escravatura.¹⁵³ A Lei Áurea, que aboliu oficialmente a escravidão no Brasil, foi assinada em 13 de maio de 1888, todavia deixou centenas de ex-escravos sem ter moradia de um dia para o outro. Era a liberdade de direitos concedida e a clausura que se verifica quando não se confere oportunidade, o que se deu com uma assinatura de alforria, se tirou com a impossibilidade de adaptação, sem uma fase de transição para que aqueles que moravam com os senhores pudessem encontrar acomodações, logo, a moradia passou a ser qualquer lugar.

Outros marcos importantes foram a Proclamação da República, em 1889 e o novo ciclo de urbanização do Rio de Janeiro, marcado pelo período de gestão do prefeito Pereira Passos, de 1902 a 1906. Para melhorar a imagem da cidade no contexto internacional, o Plano de 1903, conhecido por “Reforma Passos”, serviu de base à remodelação do Rio de Janeiro. Foi a partir daí que as desigualdades espaciais e sociais se acentuaram e se sobrepuseram ainda mais.¹⁵⁴

¹⁵¹GODOY, Vanessa Ferraz, Alessandra Ferraz Godoy da Silva, Paulo Márcio Leal de Menezes. *Cartografia Histórica e navegação virtual do centro do Rio de Janeiro*. Disponível em: https://www.ufmg.br/rededemuseus/crch/simposio/GODOY_VANESSA_F_ET_AL.pdf. Acesso em: 12 mai. 2018.

¹⁵²ABREU, Maurício de A.; *Evolução Urbana do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro, Instituto Pereira Passos (IPP), 2013, p. 35.

¹⁵³TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. *A Propriedade e a Posse – Um conflito em torno da Função Social*, 2. ed. Rio de Janeiro Lumen Juris, 2010. p. 48 e 49.

¹⁵⁴COSTA, Maria Angélica Maciel. *A metrópole e o estuário: pressões exercida pelo Rio de Janeiro na Baía de Guanabara*. Disponível em: <http://anpur.org.br/app-urbana-2014/anais/ARQUIVOS/GT5-304-108-20140530181649.pdf>. Acesso em: 12 mai. 2018.

Portanto, a história revela que a cidade do Rio de Janeiro nasce com o gosto pela modernização do espaço urbano, favorecendo reformas e demolições do que é considerado “velho”. As transformações são bem aceitas na medida em que resultam em melhorias de vida urbana. Isto é notável na ação do prefeito Carlos Sampaio no desmonte do Morro do Castelo em 1922, sítio histórico da ocupação urbana da cidade. Segundo Vianna (1985), o desmonte do morro resultou em 431.534 metros quadrados, aterrando a Praia de Santa Luzia e a Ponta do Calabouço . A nova área abriu espaço para as novas construções viabilizando os preparativos da Exposição Internacional do Centenário da Independência Nacional de 7 de setembro de 1922, “construindo vários pavilhões erguidos a toque de caixa na época, sendo a maioria deles demolidas na década seguinte”, para serem construídos vários prédios públicos, segundo Vianna (2001).¹⁵⁵

A expansão horizontal de moradias e o crescimento vertical das favelas e aglomerados de habitações em comunidades no Brasil estão ligados à economia de aglomeração na fase de industrialização, que promoveu o deslocamento de milhares de pessoas para os centros urbanos do sudeste a partir da década de 40, por conta da concentração de indústrias, matérias-primas e mão-de-obra.

O êxodo rural em dada época da história brasileira, nos anos 50, momento em que ocorreu o auge do processo de poluição e degradação da Baía de Guanabara, coincidiu com o processo de desenvolvimento urbano-industrial e com o movimento de ocupação das áreas próximas dos centros urbanos, como encostas, áreas de pantanais, que eram menos propícias para a exploração econômica¹⁵⁶. Assim, se iniciou uma onda de invasão dessas áreas e construção desordenada, que se efetivou com a vinda de uma segunda geração de parentes destes que migraram inicialmente para as metrópoles, e culminou com a comercialização desses locais para alojar todos que ali chegavam. Era privilégio, e ainda se pode assim considerar, morar dentro da cidade e nem precisar de transporte para chegar ao trabalho.

Nesse cenário, começaram a surgir pequenas construções, pequenas unidades habitacionais, umas sobrepostas às outras, e foram se tornando verdadeiros bairros, mas com feição de periferia, desordenadamente projetados, sem observância das leis vigentes acerca de vizinhança, tão pouco noções de segurança, haja vista constantes notícias de desabamentos nessas áreas. Nesses pequenos aglomerados a laje entra em cena como uma possibilidade de acomodação para quem está chegando a comunidade e precisa de moradia. O emigrante compra, assim, o direito de construir acima de uma residência construída na informalidade e irregularmente pela primeira geração de ocupantes dessas áreas, antes desocupadas e desprovidas de valor econômico.

¹⁵⁵ GODOY, op. cit.

¹⁵⁶ ABREU, op. cit., p. 16.

Alex Magalhães, em palestra ministrada na Emerj,¹⁵⁷ sobre seu livro *O Direito das Favelas*, pontua que no final do século XIX, quando se incrementa a ocupação espontânea de morros na cidade do Rio de Janeiro, os historiadores fazem uma direta relação entre o nascimento das favelas e a extinção dos cortiços, que eram construções bem precárias erigidas nessas terras invadidas. Traz como exemplo o maior cortiço conhecido no Rio de Janeiro, o famoso Cabeça de Porco situado na entrada do túnel que vai para a Central do Brasil, ficava exatamente aos pés do Morro da Providência.¹⁵⁸ Muitos moradores, uma vez que tiveram suas casas demolidas, pegaram os restos da demolição, subiram o morro e reconstruíram suas casas com os materiais sobrantes dos processos de demolição. Nesse momento, a legislação vedou as construções em morros, porém não em toda a cidade, mas nas áreas centrais e nos bairros nobres.[informação verbal]

O autor comenta a existência de legislação datada de 1914, o Decreto nº 2.636, de 30 de setembro de 1914, que autorizava o prefeito a instalar fontes de água potável no morro de Santo Antônio, que foi a primeira favela do Rio de Janeiro, hoje não mais existente, onde foi instalado o Convento de Santo Antônio. Seria uma oferta de um serviço essencial, porém a intenção era a de que esses moradores não descessem para o Largo da Carioca para pegar água, como medida para a invisibilização da população favelada¹⁵⁹.

Numa luta desigual, a massa menos favorecida da população, muitas vezes foi obrigada a ir para a periferia e lá morar em condições precárias, em um movimento de distanciamento do centro, a exemplo dos assentamentos dessas comunidades no entorno da cidade. Ressalvadas aquelas áreas dentro da cidade, que permaneceram na informalidade, mas

¹⁵⁷Palestra proferida por Alex Magalhães, sobre o tema *Direito das Favelas: antdireito, direito paralelo ou nenhum deles?* aos 28 de Julho de 2016, na Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro- EMERJ.

¹⁵⁸Nesse sentido, Anderson Schreiber destaca que: “o caso do Morro da Providência, que abriga aquela que é considerada a favela mais antiga do Rio de Janeiro. Em 1893, o Prefeito Cândido Barata Ribeiro ordenou, em nome da higiene pública, a demolição do cortiço Cabeça de Porco, localizado próximo à região da Central do Brasil. Um grupo de moradores desalojados obteve autorização para levar consigo ripas de madeira, que foram usadas na construção de novas moradias a poucos metros dali, no Morro da Providência. Alguns anos mais tarde, por volta de 1897, soldados que retornaram da Guerra de Canudos, no sertão baiano, instalaram-se no mesmo morro, fato que deu origem à utilização, no Rio de Janeiro, da expressão “favela”, planta que cobria o morro próximo à região onde as tropas do governo se instalaram na Bahia.” (*Direito Imobiliário na Perspectiva Civil-Constitucional*, artigo publicado no site da genjuridico.com.br em 26 de agosto de 2016. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2016/08/29/direito-imobiliario-na-perspectiva-civil-constitucional/#_ftn11> Acesso em: 17 mai. 2017. Neste trecho de Schreiber, ele cita Romulo Costa Mattos que em um artigo intitulado *Aldeias do Mal* traz interessante fonte histórica, uma reportagem do Correio da Manhã, datada de 5 de julho de 1909, que dentre outras colocações, qualifica o espaço da favela como: como “aldeia do mal”, “esconderijo de gente disposta a matar, por qualquer motivo, ou até mesmo, sem motivo algum”, o que reflete um pouco da opinião daquela sociedade sobre as comunidades que haviam se formado nas encostas dos morros do Rio de Janeiro. Ainda no artigo de Schreiber, o autor esclarece em suas notas que o vocábulo “favela” advém “da família das euforbiáceas, nome científico: *cnidoscolusquercifolius* é uma planta endêmica do Brasil, também conhecida popularmente como “faveleira” ou “mandioca-brava” e tem como fruto uma cápsula que contém sementes oleaginosas, semelhantes às sementes de fava.

¹⁵⁹MAGALHÃES, Alex Ferreira. *O Direito das Favelas*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. p.30 - 31.

desprovidas de privilégios urbanísticos, ainda assim, dão origem a uma categoria diferenciada de população, eis que inseridas em locais dentro da cidade, o que as favorece na busca de trabalho e na economia de tempo nos deslocamentos, um excelente atrativo para essa população na obtenção de emprego, pois representam mão de obra mais barata. Essa é uma observação relevante, é motivo, inclusive, do adensamento incontrolável dessas áreas até os dias de hoje, pois morar dentro da cidade é um diferencial na logística operacional de uma pessoa no seu dia a dia.

A criação do vocábulo urbanismo foi atribuída a Alfred Donat Agache (1875 - 1959)¹⁶⁰, arquiteto francês diplomado pela École des Beaux-Arts de Paris em 1905, fundador da Sociedade Francesa de Urbanista. Ele foi convidado em 1927 para uma série de conferências sobre urbanismo no Rio de Janeiro, que culminaram na sua contratação, no ano seguinte, para elaboração de um plano urbanístico para a cidade. Urbanismo, no Dicionário Michaelis¹⁶¹ é conceituado como o conhecimento e o conjunto de técnicas para a organização e o desenvolvimento racional de sociedades urbanas, conforme as necessidades de suas populações.

O Plano Agache foi a primeira proposta de intervenção urbanística na cidade do Rio de Janeiro com preocupações genuinamente modernas. Foi o primeiro plano diretor da cidade do Rio de Janeiro. A cidade, então Distrito Federal, capital da República, foi abordada de forma global, embora as atenções maiores ficaram com a área central do Rio de Janeiro. Voltava-se especialmente para aspectos ligados à estética e ao saneamento, denominando-se um plano de remodelação, extensão e embelezamento. Concluído em 1930, introduziu no cenário nacional algumas questões típicas da cidade industrial, tais como o planejamento do transporte de massas e do abastecimento de águas, a habitação operária e o crescimento das favelas.¹⁶²

Além disso, com discussões emergentes que iam desde a necessidade de um zoneamento para a cidade até a delimitação de áreas verdes, ultrapassou os limites do academicismo das intervenções predecessoras de Pereira Passos e Paulo de Frontin. A versão traduzida do Plano Agache foi publicada em 1930 com uma tiragem de 1.750 exemplares, 250 dos quais numerados, em versão luxo com um mapa geral com as propostas do plano. Para

¹⁶⁰ Ibidem.

¹⁶¹ MICHAELIS, *Dicionário Brasileiro da Língua Portuguesa*. Disponível em: [://michaelis.uol.com.br/busca?id=4bPB9](http://michaelis.uol.com.br/busca?id=4bPB9) Acesso em: 07 out. 2018.

¹⁶² RODRIGUES, Rute Imanishi. *Os Parques Proletários e os Subúrbios do Rio de Janeiro: Aspectos da política governamental para as favelas entre 1930-1960*. IPEA. p. 06. Disponível em: http://www.en.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/131003_favelas_rio_parques_proletarios.pdf Acesso em: 13 mai. 2018.

esse trabalho foi digitalizado um exemplar privado, não numerado. Outros exemplares podem ser consultados em bibliotecas públicas como a Biblioteca do Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos¹⁶³.

Alfred Donat Agache conceituava o urbanismo como:

É uma ciência, e uma arte e sobretudo uma filosofia social. Entende-se por urbanismo, o conjunto de regras aplicadas ao melhoramento das edificações, do arruamento, da circulação e do descongestionamento das artérias públicas. É a remodelação, a extensão e o embelezamento de uma cidade, levados a efeito, mediante um estudo metódico da geografia humana e da topografia urbana sem descurar as soluções financeiras.

O plano diretor, segundo o arquiteto, se traduz na comparação da aglomeração urbana a um organismo vivo: "Nenhuma imagem poderia representar melhor a constituição e a vida das cidades. Essas nascem, crescem, vivem e como os seres animais, enfraquecem e morrem". É necessário, portanto, segundo o autor, que seus órgãos estejam em estado de exercer as funções que lhes são próprias e para tanto enfoca as três funções: circulação, digestão e respiração. O Plano Agache foi um típico plano diretor, quando produziu um retrato das condições futuras da cidade e o comparou com a cidade ideal, que seria obtida através de suas proposições.

Vários objetivos se encontravam expressos no plano. Foi evidenciada a sua intenção de ordenamento da cidade, usando para isso especialmente o zoneamento - *zoning* - e também a legislação urbanística. O plano apresentava para a cidade do Rio de Janeiro duas funções, que eram consideradas primordiais: função político-administrativa como capital e função econômica como porto e mercado comercial e industrial. A situação da cidade era analisada, e a partir dessa análise eram identificados problemas e detectadas defasagens em relação a um modelo de cidade proposto pelo autor do plano. A metodologia usada na elaboração da legislação foi a do plano diretor¹⁶⁴.

Segundo Alex Magalhães¹⁶⁵, esse plano urbanístico, que pela primeira vez normatizou a ocupação da cidade do Rio de Janeiro, tinha como planejamento a previsão da extinção das favelas, inaugurava-se um movimento de erradicação das favelas, de maneira generalizada e veemente.

¹⁶³PREFEITURA DO DISTRITO FEDERAL; AGACHE, A. *Cidade do Rio de Janeiro: Extensão – Remodelação-Embelezamento*. Paris: Foyer Brésilien, 1930. Disponível em <http://planourbano.rio.rj.gov.br>, Acesso em: 18 de mar. 2017.

¹⁶⁴Trechos extraídos de conteúdo virtual na Biblioteca da Secretaria Municipal de Urbanismo da Cidade do Rio de Janeiro - SMU - arquivo; conteúdo disponível em: <http://www.urbanismobr.org/bd/documentos.php?id=2694>, Acesso em: 18 de mar. 2017.

¹⁶⁵MAGALHÃES, Alex Ferreira. *O Direito das Favelas*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. p. 42-43.

O paulista Antônio Prado Júnior foi o primeiro governante do Rio a patrocinar um plano-diretor para o então Distrito Federal. Sua gestão, entre 16 de novembro de 1926 e 24 de outubro de 1930, foi marcada pela abertura de ruas, calçamento, mudanças de alinhamento, obras de saneamento e construção de escolas. Filho de uma família tradicional, nomeado pelo amigo e presidente da República Washington Luís, Prado Júnior, que não tinha curso superior, contratou o urbanista francês Alfred Agache para elaborar o Plano de Remodelação, Extensão e Embelezamento da Cidade. O projeto, que ficaria conhecido como Plano Agache, pretendia organizar o crescimento do Rio, determinando áreas de expansão, prevendo a criação de redes de serviço e tratando da instalação da infra-estrutura urbana. O trabalho do urbanista nunca foi inteiramente aplicado no Rio, embora tenha servido de base para outros planos diretores.¹⁶⁶

Maria Angélica Maciel Costa¹⁶⁷ pontua que em meados do século XX, um fato bastante relevante foi a transferência do governo federal do Rio de Janeiro para Brasília, quando então o antigo Distrito Federal se tornou estado da Guanabara. Observa que em 1975, com a fusão dos estados da Guanabara e do Rio de Janeiro, foi criado o novo estado do Rio de Janeiro e um novo município capital, a cidade do Rio de Janeiro, que passou a conviver com a escassez de recursos para os encargos assumidos. Comenta que essa situação passou a ser muito diferente do que acontecia antes, pois, como Distrito Federal e depois estado da Guanabara, o Rio dispunha de uma quantidade razoável de recursos federais e estaduais. Conclui que, além de perder funções administrativas em 1960, em 1975 a cidade perdeu os recursos de estado.

Mas, as favelas não desapareceram, elas se transformaram. Aos poucos, de forma gradativa, essas construções informais, tanto nos morros, como nas áreas menos valorizadas da cidade, foram se tornando mais sólidas às custas de pequenas economias revertidas em material de construção suficiente para dar início a um movimento de reconstrução dessas residências que eram originariamente bem frágeis, feitas de madeira, muitas vezes tábuas presas com pregos. Dava-se início a uma nova geração de população que reformulou o modelo de moradia ali existente.¹⁶⁸

A busca pela solidez das habitações deu ensejo à corrente prática de mutirões, com a participação dos próprios moradores da comunidade, em sistema de revezamento, aos fins de

¹⁶⁶No fim dos anos 20, o Plano Agache pretendia organizar o crescimento do Rio. Disponível em: <http://acervo.oglobo.globo.com/rio-de-historias/no-fim-dos-anos-20-plano-agache-pretendia-organizar-crescimento-do-rio-10403129#ixzz54paRyagm> Acesso em: 13 fev. 2018.

¹⁶⁷ COSTA, op. cit.

¹⁶⁸ ABREU, op. cit. p. 16.

semana, que consistia na reunião na casa de um deles para “bater a laje”, expressão muito comum, utilizada para designar a construção de uma nova lâmina superior ao pavimento existente. Assim, na semana seguinte, seria outro integrante do grupo a ser contemplado com a elaboração da plataforma superior de sua casa, e assim, sucessivamente, até que todos do grupo tivessem construídas suas lajes. Havia, assim, um revezamento até que todas as residências fossem reconstruídas com material mais resistente. As lajes serviriam, no futuro, de continuação da obra, já que, ao cobrir o pavimento com a laje, com essa possibilita a existência de um cômodo ali naquele solo criado, bastando tão somente a colocação de piso e a laje se torna um outro pavimento. Seria essa a primeira sinalização de um adensamento populacional irreversível nessas áreas, que passaram a abrigar mais e mais pessoas.

Conclui-se que, durante os quarenta anos em que o Brasil foi dominado por regimes militares e ditatoriais, entre 1930 e 1985, os governos não trouxeram significativas modificações à vida dos habitantes das localizações mais precárias. Da mesma forma, os parques proletários inaugurados por Getúlio Vargas, longe de serem habitações dignas para os operários, acabaram se transformando em favelas construídas pelos poderes públicos. Na prática, tolerava-se as favelas e habitações comunitárias, mas sem que houvesse envolvimento significativo de políticas públicas naquelas localidades. A iniciativa de criar novos assentamentos para favelados em terrenos estatais, principalmente nos subúrbios, não produziram sua integração à cidade do ponto de vista dos direitos fundiários e de moradia.¹⁶⁹

A Constituição de 1988 deu tratamento destacado ao direito de propriedade, mas exigiu o cumprimento de sua função social, nos termos dos artigos 182, parágrafo segundo, bem como no artigo 186, que tratou da propriedade rural. Trouxe a propriedade privada como princípio da ordem econômica. A Carta magna elencou a propriedade como direito fundamental, nos termos do artigo 5º, XXII e XXIII, bem como, o direito de moradia, elencado no artigo 6º da Lei Maior, como direito social, acrescentado ao texto constitucional pela Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000. Vale ressaltar que a Constituição deu ao homem lugar de destaque, realçou seus direitos e fez deles o fio condutor de todos os ramos jurídicos.

O artigo 182 da Constituição prevê a política de desenvolvimento urbano, a ser executado pelo Poder Público, conforme diretrizes gerais fixadas em lei. Trata-se da Lei nº

¹⁶⁹ RODRIGUES, Rute Imanishi. *Os Parques Proletários e os Subúrbios do Rio de Janeiro: Aspectos da política governamental para as favelas entre 1930-1960*. IPEA. p. 26. Disponível em: http://www.en.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/131003_favelas_rio_parques_proletarios.pdf. Acesso em: 13 mai. 2018.

10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade, que somente foi editada pelo legislador bem depois da promulgação da Constituição de 1988.

Atenta-se que um espaço urbano com elevada densidade demográfica, quando não se consegue crescer para os lados, uma das saídas encontradas passa a ser a verticalização da ocupação do solo, inclusive, é o que tem ocorrido nas comunidades que são situadas dentro da cidade do Rio de Janeiro e de outras capitais do país. Nesse sentido, o crescimento da cidade do Rio de Janeiro e de outras cidades pode se dar de forma perversa ao bem estar de sua população. O desenvolvimento sustentável será sempre o escopo para que haja, de fato, evolução na gestão democrática da cidade, caso contrário, o cenário será de degradação das cidades e retrocesso para a sociedade.

O presente estudo oferece um ponto de reflexão sobre o passado que pode ser relevante para a discussão sobre os avanços e impasses da regularização fundiária urbana no presente e para o futuro. Nesse contexto, a laje atua como um instrumento de apoio para a estabilização e promoção da segurança jurídica dessas propriedades já consolidadas, com a legalização dos imóveis construídos em lajes.

3.2. Um viés social do instituto: o reconhecimento normativo de uma situação de fato

O direito regula os fatos de intensa densidade social, que já são uma realidade, mas necessitam de lei para imprimir o caráter imperativo e *erga omnes*, com objetivo de estabilização das relações juridicamente relevantes para uma dada sociedade, num dado tempo. Afinal, o direito é mecanismo a serviço da sociedade.

O recorte metodológico que se propõe na presente pesquisa tem como foco a cidade do Rio de Janeiro, que possui peculiaridades próprias locais. É imperioso o reconhecimento da diversidade de núcleos urbanos nela existentes, com a constante preocupação de se desestimular a expansão desordenada, que causa o adensamento prejudicial e perverso de setores da cidade, sempre com uma visão ampla de modelo ideal de cidade. A ponderação que se faz é a de que a lei, a partir do momento que se liberta do legislador, ela ganha vida própria, e é a partir dos habitantes da cidade que ela vai ser conduzida e vai levar a urbanização para essas comunidades.

Então, a obtenção do título da laje pressupõe o fomento à moradia e a melhoria efetiva da qualidade de vida das pessoas e a urbanidade na forma de convívio entre elas. A minimização de conflitos requer, antes de tudo, uma cumplicidade na elaboração e efetivação

de políticas públicas inclusivas, de modo a evitar o estigma sofrido por alguns seguimentos da sociedade do Rio de Janeiro.

Inclusive, a título de exemplo, em mapa elaborado pela Riotur, Secretaria de Turismo do Rio de Janeiro, áreas favelizadas, sobretudo pertencente a zona sul da cidade foram suprimidas da configuração cartográfica da cidade.¹⁷⁰ Material esse que seria destinado aos turistas, o que de certa forma, suscita algumas reflexões, como por exemplo, o comprometimento e o reconhecimento da realidade social local. A favela é parte da estrutura urbana carioca, nessa quadra, por mais que se queira ou se tenha um juízo de valor depreciativo dessa realidade, é impossível negar ou mesmo não mencionar a existência de favelas no Rio de Janeiro, seria uma negação da própria cultura carioca tão rica. A favela é também marco temporal importante de origem das manifestações culturais como, por exemplo, o carnaval, patrimônio cultural brasileiro.

O papel social a ser abraçado é a busca de soluções para a adequação sustentável dessas áreas, nesse sentido, o direito real de laje é uma iniciativa legislativa para proporcionar a regularização dessas moradias que estão excluídas até mesmo dos mapas e da geografia da cidade do Rio de Janeiro,¹⁷¹ e de tantas outras.

Muito embora o direito à moradia tenha passado a figurar expressamente no texto constitucional como direito social, no artigo 6º, caput, a partir da Emenda Constitucional 26, de 14 de fevereiro de 2000, é inequívoco que o legislador constituinte já lhe conferia proteção em diversos outros dispositivos - trata-se de direito constitucional implícito -, como ao consagrar o usucapião especial urbano e rural, nos termos dos artigos 183 e 191, a função social da propriedade, consagrada nos artigos 5º, XXIII, 170, III, e 182, § 2º, o salário-mínimo com capacidade de atender a despesas com habitação, estampado no artigo 7º, IV. Há uma estreita e cristalina ligação entre o direito à moradia e o princípio da dignidade humana, previsto no artigo 1º, II, todos da CRFB/88, consoante aponta Ingo Wolfgang Sarlet¹⁷²:

Por outro lado, [é] útil lembrar que a intensidade da vinculação entre a dignidade da pessoa humana e os direitos sociais é diretamente proporcional em relação à importância destes para a efetiva fruição de uma vida com dignidade, o que, por sua vez, não afasta a constatação elementar de que as condições de vida e os requisitos

¹⁷⁰ RIOTUR - Empresa de Turismo do Município do Rio de Janeiro S.A. é o órgão da Secretaria Especial de Turismo da cidade do Rio de Janeiro encarregado pela execução da política de turismo traçada pela administração municipal. Disponível em: <http://www.rio.rj.gov.br/web/riotur> Acesso em: 13 fev. 2018.

¹⁷¹ Notícia extraída de matéria veiculada no Jornal O Globo de 11.09.2017, primeiro caderno, p. 8, versão papel jornal, matéria escrita por Camila Zarur e Ludmilla de Lima.

¹⁷² Notas a respeito do direito fundamental à moradia na jurisprudência do STF. In: SARMENTO, Daniel e SARLET, Ingo Wolfgang. *Direitos fundamentais no Supremo Tribunal Federal: balanço e crítica*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011, p. 696.

para uma vida com dignidade constituam dados variáveis de acordo com cada sociedade e em cada época. Nesta perspectiva, talvez seja ao direito à moradia – bem mais do que ao direito de propriedade – que melhor se ajusta a conhecida frase de HEGEL, ao sustentar – numa tradução livre – que a propriedade constitui (também) o espaço de liberdade da pessoa (Sphäre ihrer Freiheit). De fato, sem um lugar adequado para proteger a si próprio e a sua família contra as intempéries, sem um local para gozar de sua intimidade e privacidade, enfim, de um espaço essencial para viver com um mínimo de saúde e bem estar, certamente a pessoa não terá assegurada a sua dignidade, aliás, a depender das circunstâncias, por vezes não terá sequer assegurado o direito à própria existência física, e, portanto, o seu direito à vida. Aliás, não é por outra razão que o direito à moradia, tem sido incluído até mesmo no elenco dos assim designados direitos de subsistência, como expressão mínima do próprio direito à vida e, nesta perspectiva (bem como e função de sua vinculação com a dignidade da pessoa humana) é sustentada a sua inclusão no rol dos direitos de personalidade.

Nesse contexto, com a positivação do direito real de laje no ordenamento jurídico pátrio, evidentemente, não se resolveriam todos os problemas da cidade, mas traz solução setorial na gestão da cidade. Assim, segue uma das diretrizes do Estatuto da Cidade, o reconhecimento da cidade real, ou seja, a adoção das formas efetivas de urbanização e não modelos ideais de cidade presumida.¹⁷³

3.3. A laje como instrumento para a regularização fundiária de modo a garantir o direito social à moradia

A trajetória legislativa do instituto possui peculiar contexto, é fruto de um gradativo reconhecimento de regulação para as relações jurídicas relevantes que envolvem o uso do solo urbano. Conforme já visto na presente pesquisa, o processo de estruturação do espaço urbano carioca se iniciou na área central da cidade, local de concentração das funções de direção e de residência das classes dominantes, ante a inexistência de um bom sistema de transportes, bem como a oferta restrita de serviços públicos, assim, a região central do Rio se tornou o solo mais valorizado e ocupado em altas densidades. A evolução espacial da cidade do Rio de Janeiro ao longo da história se deu de forma não sincronizada, ou seja, algumas áreas se desenvolveram mais e outras menos, o que acarretou um desenvolvimento desordenado na organização social.

A laje surgiu de uma necessidade, haja vista a elevada demanda habitacional concentrada numa realidade urbanizada de acentuada desigualdade de condições e acesso material, que foi majoritariamente relacionada ao histórico de ocupação das metrópoles.

¹⁷³WEINGARTEN, Marcelo e CYMBALISTA, Renato. *Direito de Laje: Desafios*. Disponível em :<http://sites.usp.br/outrosurbanismos/direito-de-laje-2/>. Acesso em: 24 set. 2017.

Fisicamente, costuma envolver uma adaptação do espaço superior das casas a uma realidade típica e local com o intuito de reunir o máximo de utilidade no pequeno espaço disponível, muitas vezes fruto de ocupações originariamente tidas como irregulares - numa perspectiva estritamente formal, mas que ainda hoje servem de lar e abrigo para muitas famílias brasileiras. Em vez da colocação de telhas ou qualquer revestimento similar, normalmente empregado na construção civil para finalizar a acessão, a escassez de recursos – mormente para finalizações e acabamentos – , somada a demanda de residir, fizeram com que a tradicional cobertura superior das edificações fosse substituída tão somente pela etapa anterior da alvenaria, isto é, por blocos de concreto colocados sobre uma estrutura de vigas de ferro atravessadas horizontalmente, que cobrem a casa e formam uma plataforma de concreto.

Ainda sob um olhar espacial, também se verifica a construção de um andar no subsolo, sob a área original, o que normalmente se traduziria em uma garagem, ou um pequeno quarto abaixo do nível da unidade primária.

Portanto, a laje envolve não apenas o espaço aéreo, como também o subsolo de terrenos públicos ou privados numa perspectiva de projeção vertical, estabelecida em unidades imobiliárias autônomas. Cumpre destacar que a laje não inclui demais áreas, sejam elas edificadas ou não, pertencentes ao proprietário do imóvel original. Ou seja, a título de exemplo, eventuais corredores laterais, jardins, varandas, áreas de serviço e/ou quaisquer espaços frontais e posteriores, etc. do imóvel base.

Nesse sentido, a laje se insere na qualidade de direito real e amplia seu alcance para abarcar a regularização fundiária urbana, e, conseqüentemente, visa a efetivação do direito social à moradia adequada e digna. O direito à moradia digna, à habitação, foi reconhecido e implantado como pressuposto para a dignidade da pessoa humana, desde 1948, com a Declaração Universal dos Direitos Humanos, nos termos do artigo XXV¹⁷⁴, e, foi recepcionado e propagado na Constituição Federal de 1988, por advento da Emenda Constitucional nº 26, de 2000, em seu artigo 6º, caput.¹⁷⁵

¹⁷⁴Declaração Universal dos Direitos Humanos. Adotada e proclamada pela Assembléia Geral das Nações Unidas em 10 de dezembro de 1948. Artigo 25.1. Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e à sua família saúde, bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis e direito à segurança em caso de desemprego, doença invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle. Disponível em: https://www.unicef.org/brazil/pt/resources_10133.htm. Acesso em: 23 set. 2018.

¹⁷⁵ Idem. op. cit. nota 57. Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.”

As características de uma moradia adequada, segundo definição da Comissão da ONU para Direitos Humanos¹⁷⁶ incluem: casa com paredes e tetos duráveis, servida com água potável e saneamento básico, com acesso fácil e direto a ruas e calçadas e próxima de transporte e equipamentos públicos, como postos de saúde e escolas, cujo morador não se preocupe com eventual despejo. Como signatário do Tratado de Direitos Humanos, o Brasil assumiu o compromisso de promover moradias dignas e não apenas casinhas para abrigar vulneráveis. Por isso, uma política habitacional tem como escopo incluir os cidadãos e viabilizar sua moradia digna, tal como definidas pela ONU.

Vale pontuar algumas nuances acerca do tema regularização fundiária, e um breve histórico da tramitação da MP nº 759 de 22 de dezembro de 2016 até sua conversão na Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017, até porque entende-se que evoluiu o legislador, nesse sentido, para a compreensão dessa evolução, algumas reflexões são merecedoras de ressalva.

Regularização fundiária, em termos gerais, é o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, com a finalidade de integrar assentamentos irregulares ao contexto legal das cidades. O tema da regularização fundiária urbana já estava expressamente contemplado, no ordenamento jurídico brasileiro, desde a edição da Lei nº 11.977 de 07 de julho de 2009, cujos artigos 46 a 71-A tratavam do tema. Trata-se de política pública que se concentrou na correção do déficit habitacional quantitativo, alcançado pelo Programa Minha Casa, Minha Vida. A Lei Federal nº 11.977 de 2009 definiu a regularização fundiária como o “conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado”.

O Título II da MP nº 759/16, bem como o Título II da Lei nº 13.465/17 instituíram e disciplinaram normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana - REURB, em todo território nacional. O objetivo é garantir ao cidadão condições mínimas para que possam viver com dignidade e a obtenção de segurança da moradia está diretamente relacionada à regularização dos núcleos urbanos informais, instituto jurídico novo, em verdadeiro esforço de reurbanização do país, previstas na exposição de motivos da aludida lei¹⁷⁷. A informalidade urbana ocorre na quase totalidade das cidades brasileiras. Embora não

¹⁷⁶HIGH COMMISSIONER FOR HUMAN RIGHTS *The Right to Adequate Housing*. Disponível em: https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf. Acesso em: 23 set. 2018.

¹⁷⁷BRASIL. Exposição de Motivos da MP nº759. Portal da Câmara dos Deputados. Disponível em: <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2016/medidaprovisoria-759-22-dezembro-2016-784124-exposicaodemotivos-151740-pe.html> Acesso em: 12 jul. 2017.

exclusivamente, a irregularidade é, em sua maior parte, associada à ocupação de população de baixa renda, que historicamente não teve acesso à produção formal de habitação, e, como consequência, está impedida de concretizar, no quadro da legalidade, seu direito à cidade e exercer plenamente sua cidadania.

Para fins da REURB, foi adotado um conceito funcional dos núcleos urbanos informais, como sendo aqueles adensamentos com usos e características urbanas, ainda que situados em áreas qualificadas como rurais, em imóveis privados, públicos ou em copropriedade ou comunhão com ente público ou privado, destinados predominantemente à moradia de seus ocupantes. A informalidade diz respeito à clandestinidade e irregularidade das ocupações, sob a forma de parcelamentos do solo, de conjuntos habitacionais ou condomínios, horizontais, verticais ou mistos, bem como abrange os casos que, atendendo à legislação vigente à época da implantação ou regularização, não foram passíveis de realização da titulação dos seus ocupantes¹⁷⁸

Morar irregularmente significa estar em condição de insegurança permanente; por esse motivo, além de um direito social, pode-se dizer que a moradia regular é condição para a realização integral de outros direitos constitucionais, como o trabalho, o lazer, a educação e a saúde. Além de transformar a perspectiva de vida das comunidades e das famílias beneficiadas, a regularização fundiária também interfere positivamente na gestão dos territórios urbanos, já que, regularizados, os assentamentos passam a fazer parte dos cadastros municipais. A regularização fundiária de interesse social é uma obrigação do Poder Público, que deve implementá-la como uma das formas de concretizar um direito dos cidadãos brasileiros, que é a moradia digna, reconhecido, como já visto, como um direito fundamental nos termos do artigo 6º da Constituição brasileira.

Assim, o pleno exercício da moradia significa, entre outras ações, conferir o título de propriedade do imóvel ao residente possuidor, estabelecendo políticas sociais que garantam sua permanência na área regularizada, com acesso à infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos, ou seja, o reconhecimento formal, pelo Poder Público, das ocupações clandestinas e irregulares identificadas nas cidades brasileiras. Há um número elevado de imóveis em tal situação, não se conhecem pesquisas oficiais que quantifiquem a irregularidade fundiária no Brasil, sabe-se que são localidades, bairros, municípios inteiros em condição de informalidade, o que desordena as cidades, com consequências negativas para esses ocupantes e para a população como um todo, bem como para o desenvolvimento local.

¹⁷⁸Idem. Senado Federal. Disponível em: <http://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2017/05/31/senado-aprova-mp-com-novas-regras-para-regularizacao-fundiaria-rural-e-urbana> Acesso em: 12 jul. 2017.

Vale ressaltar que a informalidade não decorre, apenas, de situações de pobreza, não diz respeito, exclusivamente à situação das favelas, pode também ser verificada em bairros de baixo, médio e até alto padrão, alcançando edifícios, loteamentos e conjuntos habitacionais erguidos, direta ou indiretamente, por particulares ou pelo próprio Estado. O novo marco legal da regularização fundiária, portanto, objetiva a legitimação fundiária pela via da aquisição originária do direito real de propriedade, o que antes era regulado através de processo de legitimação de posse e, passado um lapso temporal, aí, sim, se concedia a propriedade, os prazos utilizados são aqueles previstos para a aquisição pela via da usucapião.

A diferença entre legitimação fundiária e legitimação de posse é que a legitimação de posse proporciona a aquisição automática da propriedade, ou seja, atendidos os requisitos do artigo 183 da CRFB/88, o beneficiário poderá ter a propriedade convertida automaticamente em propriedade, independentemente de prévia provocação.¹⁷⁹ A legitimação fundiária está condicionada à REURB e ao cumprimento dos requisitos na Lei nº 13.465/17.¹⁸⁰ Vale pontuar que o mecanismo da legitimação de posse ainda se mantém na nova lei, nos termos dos artigos 15 e 25¹⁸¹.

O novel instituto civil pode contribuir para a solução setorial na gestão da cidade. A possibilidade de abertura de matrícula para a laje atenderá situações em que não se possa fazer loteamento, tão pouco instituir um condomínio, vai ser possível regularizar locais onde não se possa delimitar os lotes. São, muitas vezes, construções desniveladas, sem possibilidade de se individualizar as edificações, tão pouco delimitar com maior precisão os limites de cada

¹⁷⁹Idem. op. cit. nota 3. Art. 26. Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral. § 1º Nos casos não contemplados pelo art. 183 da Constituição Federal, o título de legitimação de posse poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, a requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

¹⁸⁰Ibidem. Título II- Da Regularização Fundiária Urbana. Art. 9º Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes. § 1º Os poderes públicos formularão e desenvolverão no espaço urbano as políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional. § 2º A Reurb promovida mediante legitimação fundiária somente poderá ser aplicada para os núcleos urbanos informais comprovadamente existentes, na forma desta Lei, até 22 de dezembro de 2016.

¹⁸¹ Ibidem. Art. 15: Poderão ser empregados, no âmbito da Reurb, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados, os seguintes institutos jurídicos: I - a legitimação fundiária e a legitimação de posse, nos termos desta Lei; Art. 25: Art. 25. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma desta Lei. § 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por causa mortis ou por ato inter vivos. § 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

terreno. Isso se dá ao fato de que o registro da laje não implica em atribuição de fração ideal do terreno, como é o que ocorre no condomínio edilício, por exemplo. Vale ressaltar que o registro da laje como unidade autônoma não se destina tão somente a regiões de favela, mas abarca muitas casas de subúrbio, ou não, especificamente no Rio de Janeiro, que possuem lajes construídas e, portanto, também podem ser registradas.

A MP nº 759/16, ora Lei nº 13.465/2017, não limitou expressamente a incidência da laje tão somente para regularização fundiária urbana, não havendo óbice de abertura de matrícula da laje em áreas rurais ou fora da REURB. Em que pese o direito real de laje estar inserido no Capítulo V, que está inserido no Título II, qual seja, o da Regularização Fundiária Urbana, nos termos do artigo 9º, da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, o legislador, não fez tal distinção, ou seja, não estabeleceu uma limitação territorial para o exercício desse direito real, não só vale, portanto, no espaço urbano, como vale para o espaço rural, em que pese o plano diretor englobar o território do município como um todo, ou seja, se houver área rural em determinado município, estará a área rural abrangida pelo plano diretor, nos termos do artigo 40, parágrafo 2º da Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001¹⁸². A cidade não é composta tão somente pela área urbana, mas também pela área rural.

Vale pontuar que a Lei nº 13.465/2017 certamente não tem como finalidade o aumento do ganho de capital das grandes incorporadoras, mas sim, tentar solucionar o problema das pessoas que há anos lutam para tentar ter uma terra ou uma propriedade, que é algo tão valorizado no Brasil. O espírito da lei também é esse. O direito de propriedade é garantido pelo artigo 5º, XXII da CRFB/88, bem como é princípio da ordem econômica, nos termos do artigo 170, II da CRFB/88.

A ideia de ter uma propriedade ou de ser proprietário de um pequeno pedaço de terra no Brasil é traduzido como o legítimo direito de ser dono do imóvel que construiu e que serve de moradia para si e para a sua família, no caso das construções das lajes, são prolongamentos da construção original, construídos para abrigar outra ramificação familiar, filhos que se casam e trazem a família para a laje de seus pais, faz-se uma reunião de recursos, na maioria das vezes, fruto de economias feitas pelas famílias envolvidas.

Elas constroem uma unidade acima ou abaixo da construção originária com autonomia, ou seja, com entrada autônoma, registro de água e luz independentes, enfim, o intuito é dar autonomia aos seus proprietários e serem delimitados os patrimônios das

¹⁸² Idem. op. cit. nota 55. Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, [...]§2º plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/L13465.htm> Acesso em: 10 set. 2017.

famílias envolvidas naquele núcleo habitacional. Vale ressaltar que a Lei nº 13.465/2017, em seu artigo 1.510-C, § 1º, versa acerca das partes que servem a todo o edifício, ainda que algumas delas sejam destinadas ao uso exclusivo do titular da laje, como é o caso do telhado ou dos terraços de cobertura, como preconiza o inciso II.¹⁸³

Importante frisar que é necessária e imprescindível presença atuante do município para alterar o plano diretor da cidade de forma a implementar e viabilizar a regularização do direito da laje, pois o artigo 182, da Constituição da República¹⁸⁴ determina expressamente que a propriedade urbana somente cumpre sua função social quando atende às exigências do plano diretor da cidade, cuja competência para elaboração é do município.

A norma é aparentemente tímida, na medida em que, vazia de sentido substancial, acaba por remeter ao Poder Público Municipal a definição, por meio do plano diretor, de exigências concretas de cumprimento da função social da propriedade urbana. Não obstante o legislador ter introduzido o direito real de laje no Código Civil, portanto imprimindo um caráter individual, a justificativa dele é eminentemente de política pública, de regularização fundiária, possui claramente uma dimensão coletiva. No caso do Rio de Janeiro, o plano diretor, previsto na Lei Complementar nº 111, de 1º de fevereiro de 2011, não prevê o direito real de laje, senão vejamos:

LEI COMPLEMENTAR Nº 111, DE 1º DE FEVEREIRO DE 2011 (D.O. CÂMARA, 29/3/2011)

DA POLÍTICA URBANA E AMBIENTAL

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre a política urbana e ambiental e institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro.

CAPÍTULO III

DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

Art. 7º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no Art. 3º desta Lei Complementar.

§1º Serão instrumentos implementadores para fazer cumprir a função social da propriedade urbana:

¹⁸³ Idem. op. cit. nota 3. ‘Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edifícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato. § 1o São partes que servem a todo o edifício: I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio; II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje; III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício. § 2o É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código.’

¹⁸⁴ Idem. op. cit. nota 57. Art. 182. (...) § 2º – A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.”

- I- os previstos no art. 4º, incisos I a VI, da Lei nº 10.257, de 10 julho de 2001 – Estatuto da Cidade;
 - II – a concessão de uso especial para fins de moradia, nos termos da Medida Provisória nº 2.220, de 4 de setembro de 2001 e do art. 22-A da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998; e
 - III – a regularização fundiária de assentamentos urbanos, conforme disposto na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.
- §2º Os instrumentos referidos no §1º tem a finalidade de:
- I - recuperar, em benefício coletivo, a valorização acrescentada pelos investimentos públicos à propriedade privada, através dos instrumentos legais pertinentes;
 - II- condicionar a utilização do solo urbano aos princípios de proteção e valorização do meio ambiente e do patrimônio cultural;
 - III- promover a geração de recursos para a implantação de infraestrutura e de serviços públicos;
 - IV- controlar a expansão urbana e a densidade populacional de acordo com a adequada utilização do solo urbano;
 - V- definir o adequado aproveitamento de terrenos e edificações, combatendo a retenção especulativa, a subutilização ou a não utilização de imóveis de acordo com os parâmetros estabelecidos e com as diretrizes de desenvolvimento estabelecidas neste Plano Diretor;
 - VI- promover o acesso à propriedade regular e à regularização urbanística e fundiária; e
 - VII- ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana subordinando-o aos interesses coletivos da municipalidade.

Assim, a interpretação a ser dada ao artigo 1510-A, parágrafo 5º do Código Civil,¹⁸⁵ é a de que os municípios deverão dispor sobre tais posturas edilícias e urbanísticas, ou seja, a elaboração do gabarito para cada setor da cidade no seu plano diretor é incumbência do município.

Uma questão também a ser debatida é que o direito fundamental à moradia deve ser viabilizado, mas com a atenção para não se criar um problema de infraestrutura com a expansão sem controle dessas áreas onde estão situadas as lajes, sem o efetivo saneamento e, ainda, sem a atenção com a preservação de áreas protegidas ambientalmente. Essas preocupações andam lado a lado no âmbito do direito urbanístico e ambiental, pois pode ocorrer a extinção de núcleos de biodiversidade de interesse coletivo, ou seja, ao alcançar o direito à moradia com a MP nº 759/16, convertida na Lei nº 13.465/2017, é necessário compatibilizar esse direito com as demais regras tão importantes e necessárias para o equilíbrio da vida urbana, como o próprio direito à moradia o é. Essa é uma preocupação necessária para o desenvolvimento sustentável da cidade.

¹⁸⁵ Idem. op. cit. nota 3. “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; [...] § 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.” Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/L13465.htm> Acesso em: 10 set. 2017.

O MIT, Instituto de Tecnologia de Massachusetts¹⁸⁶, em seu estudo acerca do futuro das cidades, que inicia apresentando o dado que mais de dois terços da população global vai viver em áreas urbanas até 2050, hoje em dia já são mais de cinquenta por cento. Com base nessa estatística é preciso repensar o conceito de moradia nas grandes cidades.

A reflexão que se faz é a de que a Lei nº 13.465/17 trouxe novos horizontes para o tema, que necessita de amadurecimento, isso se dará com o tempo e a adequação da lei às necessidades da sociedade e da cidade.

3.4 O Direito Real de Laje e alguns aspectos socioeconômicos

Constata-se que o crescimento das favelas brasileiras se consolida muito mais verticalmente do que horizontalmente. Nesse aspecto, a verticalização de moradias através do direito de laje se apresenta também como uma importante fonte de riqueza ao seu titular. Desse modo, as várias modalidades em que o direito de laje se manifesta contribuem para a vitalidade do mercado imobiliário local, cujas transações contratuais de compra e venda ou de locação, entre outros, restam legitimadas, pois atendem à demanda por moradia e, de certo modo, permitem a realização do direito de acesso à moradia, embora tal solução somente tenha chegado em 2016, com a MP nº 759, convertida na Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

No que tange a esse quesito, acesso à moradia, Marco Aurélio Bezerra de Melo¹⁸⁷ já observava que a situação dos moradores de favelas quanto à segurança jurídica de suas aquisições habitacionais se encontrava fragilizada, uma vez que, enquanto a situação do *dominus soli* não fosse regularizada a relação estabelecida entre moradores adquirentes seria meramente obrigacional e a segurança jurídica dessas transações estaria na boa-fé das pessoas que contratam ou nas mãos da associação de moradores, local que comumente costumam intervir em tais negociações, atuando de modo semelhante aos cartórios de registros imobiliários. Em seu livro o autor pontua que a venda de lajes traz um problema sério no tocante à segurança da comunidade, sobretudo sobre os riscos de desabamento e outros acidentes. Enfatiza que tal prática foi a solução encontrada ante o déficit de moradias diante da explosão demográfica mundial. O autor atribui, também, ao aumento da expectativa de

¹⁸⁶ MIT, Massachusetts Institute of Technology. *Cities of the future*. Disponível em <https://spectrum.mit.edu/wp-content/images/2014-winter/spectrum-2014-winter-web.pdf>. Acesso em: 23 set. 2018.

¹⁸⁷ MELO, op. cit. p.341 - 342.

vida, e a falta de comprometimento público e da sociedade como fatores responsáveis pelo adensamento das favelas.

Há que se ter em mente que a lei traz uma proposta de integração entre a cidade formal e a cidade informal, ela deve ser um meio de levar a urbanização para essas comunidades com o objetivo de dar condições mínimas de habitabilidade nesses núcleos urbanos reconhecidamente existentes.

Como direito de propriedade, a laje é direito real sobre coisa própria, é, portanto, possível o exercício de todas as faculdades a ela inerentes, também chamados de atributos, quais sejam, usar, gozar, dispor e reivindicar de quem injustamente a detenha ou possua. A laje pode, por exemplo, ser ofertada como garantia, em hipoteca bancária para assegurar um empréstimo ou alienação fiduciária em garantia. Conforme Cristiano Chaves menciona, em seu livro, a Súmula nº 28 do STJ admite que se oferte, em alienação fiduciária, bens que já integravam, anteriormente, o patrimônio do devedor.¹⁸⁸ Em sendo assim, não haveria impedimento para que o lejeário oferecesse a sua laje em garantia fiduciária de empréstimos supervenientes à sua titularidade.¹⁸⁹ Vale ressaltar que esses imóveis estavam, até então, fora da economia formal, bem como, restavam mitigados os direitos que garantiriam a cidadania de seus ocupantes. Viabilizar a regularização dessas lajes, mais que do que assegurar a função social da propriedade, a segurança e a dignidade de moradia, dinamiza a economia brasileira, faz circular riquezas, até porque uma consequência da lei é também melhorar o acesso ao crédito e a possibilidade de negociação dessas unidades.

Uma observação necessária, que aqui se pondera é, ante a necessidade habitacional e de reconhecimento jurídico de uma situação estabelecida, a inovação da laje traz a possibilidade de possíveis comercializações das unidades autônomas, com maior segurança jurídica. Isso não apenas impacta na salvaguarda de índole formal dos eventuais negócios que tenham como escopo a unidade imobiliária autônoma da laje. Outrossim, tais áreas ganham inegável liquidez face tal guarida, antes não presente nas transações. São bens que estavam, até então, fora do comércio formal, da economia e sem o reconhecimento jurídico.

Um ponto importante a ser ressaltado é que não podem ser beneficiadas moradias em áreas de risco, identificáveis nas posturas edilícias e urbanísticas vigentes. A lei tem potencial para atender a milhões de famílias, elas passarão a ter a escritura da casa, seu respectivo

¹⁸⁸ BRASIL. Superior Tribunal Federal. *Súmula 28*: "O contrato de alienação fiduciária em garantia pode ter por objeto bem que já integrava o patrimônio do devedor". Disponível em: http://www.stj.jus.br/docs_internet/VerbetesSTJ.pdf. Acesso em: 13 fev. 2018.

¹⁸⁹ FARIAS, Cristiano Chaves, e outros. *Direito de Laje, do Puxadinho à Digna Moradia*. Salvador, JusPodivm, 2018. p. 56 - 57.

registro, um endereço oficial, fixo, seguro, um CEP, um ponto de referência espacial, até mesmo para fins de comprovação de residência, o que decorre do exercício da cidadania, como, o recebimento de correspondência. Isso tem impacto ímpar, por exemplo, na apresentação de atestado de residência para obtenção de um emprego e tantas outras situações da vida civil em que se necessita de fornecimento de endereço. Vale ressaltar que, em muitas comunidades da cidade do Rio de Janeiro, as correspondências dos moradores são entregues nas suas respectivas associações, o que oferece grande risco de violação ao direito fundamental ao sigilo de correspondência, previsto no artigo 5º, XII da CRFB/88.

Pela leitura da autoria e da própria exposição de motivos da MP nº 759/16, depois convertida na Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017,¹⁹⁰ verifica-se que ela tem o escopo de regularização fundiária rural e urbana em atendimento ao mandamento constitucional programático da efetivação do direito social à moradia, ou seja, o estado deve atuar para implementar esse direito de todo cidadão brasileiro. Trata-se de um direito que tutela um bem jurídico indispensável à sobrevivência humana, à coexistência social. E o norte deve ser traçado pela gestão de cidades sustentáveis, com o adensamento demográfico setorial relativamente equilibrado em busca da moradia adequada nas cidades.

Mas a Lei nº 13.465/17 também tem um cunho econômico, esta seria, inclusive, a motivação da utilização da via legislativa a ela veiculada, a urgência exigida para a edição de medidas provisórias, nos termos do artigo 62 da CRFB/88. Com efeito, o momento brasileiro é de crise e o panorama é de extremo sacrifício para as classes menos favorecidas, pois enfrentam grande impacto nas finanças familiares, que já são significativamente limitadas. As oportunidades de regularização fundiária, obtenção de propriedade e acesso ao crédito são ínfimas para tais estratos. Quando conseguem alguma linha de crédito para obtenção do imóvel próprio ou até mesmo demais finalidades, como financiamentos para pequenos empreendimentos, ainda que informais ou de consumo, geralmente se tornam reféns dos juros exorbitantes das instituições financeiras, salvo eventuais programas específicos. Vale colacionar um trecho da pesquisa elaborada pelo Sebrae¹⁹¹, que aborda o financiamento para a

¹⁹⁰Assinam essa MP 759/16, junto com Michel Temer, Dyogo Henrique de Oliveira, servidor do Ministério da fazenda, é o atual ministro do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, do Governo Michel Temer, que assumiu interinamente o cargo em 23 de maio de 2016; Bruno Cavalcanti de Araújo, é o atual Ministro das Cidades; Eliseu Padilha, é chefe da Casa Civil. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm.> Acesso em: 21 mai. 2017.

¹⁹¹ *O Financiamento das MPE no Brasil*. Relatório Especial. setembro de 2017. 2017. © Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas – Sebrae Todos os direitos reservados. Disponível em : [https://m.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/estudos_pesquisas/outros estudos desta que 18,c61af925817b3410VgnVCM2000003c74010aRCRD;e: http://www.bibliotecas.sebrae.com.br/chronus/ARQUIVOS_CHRONUS/bds/bds.nsf/843a3cb8bd1901b9dec713eb3cddb260/\\$File/7754.pdf.p.59](https://m.sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/estudos_pesquisas/outros estudos desta que 18,c61af925817b3410VgnVCM2000003c74010aRCRD;e: http://www.bibliotecas.sebrae.com.br/chronus/ARQUIVOS_CHRONUS/bds/bds.nsf/843a3cb8bd1901b9dec713eb3cddb260/$File/7754.pdf.p.59). Acesso em: 13 fev.2018.

micro e pequena empresa, que são muitas vezes, uma opção para o brasileiro começar a empreender :

Dentro deste contexto, segundo a pesquisa do Sebrae, as formas de financiamento mais utilizadas eram e continuam sendo os instrumentos de crédito comercial: pagamento de fornecedores a prazo e uso do cheque pré-datado. A pesquisa mostra ainda que todas as alternativas de financiamento das MPE, e não apenas o crédito bancário, apresentaram retração, entre 2013 e 2017, exceto o “dinheiro de amigos e parentes” e “outros recursos financeiros”. Junto aos bancos, os instrumentos mais utilizados são o cheque especial e o cartão de crédito empresarial. Alternativas que, em geral, estão entre as mais caras oferecidas pelo sistema financeiro. Os empréstimos tradicionais em bancos comerciais, que já era baixo, caiu bastante nos últimos anos. Assim, as MPE tem se financiado, principalmente, com capital próprio, negociação de prazos com fornecedores, cheque pré-dato e cheque especial e cartão de crédito. Isso mostra que, na maioria dos casos, existe um gap entre o que os bancos oferecem e aquilo que as MPE gostariam de acessar na área do crédito. Os empréstimos tradicionais em bancos comerciais são considerados caros e difíceis de serem obtidos, por conta, por exemplo, do excesso de burocracia (p.ex. documentos fiscais e financeiros) e de garantias reais que são exigidos dessas empresas.¹⁹²

A pessoa natural, por sua vez, também se beneficia com o registro da laje. Pode, igualmente, oferecer a laje como garantia e, com isso, obter linha de crédito mais atraentes, com a ressalva que se faz, acerca da impenhorabilidade do bem de família, nos termos do artigo 1.711, do Código Civil, e da Súmula nº 486 do STJ¹⁹³, bem como da Lei 8.009/90, esta última, com as ressalvas ali previstas.

Vale ressaltar que o artigo 56 da Lei nº 13.465/17 alterou também a Lei nº 6.015/73, e acrescentou o § 9º ao artigo 176¹⁹⁴. Ainda, o artigo 57 da Lei nº 13.465/17 alterou o artigo 799 do Código de Processo Civil de 2015, para acrescentar os incisos X e XI, os quais versam acerca da penhora da laje.¹⁹⁵

O acesso ao crédito deve ser para todos que dele necessitam, ou almejam investir na construção de uma estrutura mais sólida como projeto de vida. Seria uma desigualdade de oportunidades, de acesso ao crédito, se somente as camadas mais favorecidas da sociedade

¹⁹²Ibidem.

¹⁹³BRASIL *Superior Tribunal de Justiça Súmula 486*: É impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia da sua família. Disponível em: <http://www.stj.jus.br/SCON/sumulas/enunciados.jsp>. Acesso em: 11 set. 2018.

¹⁹⁴ Idem. op. cit. nota 33. Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. [] § 9º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca.

¹⁹⁵ Idem. *Código de Processo Civil, Lei nº 13.105/2015*: Art. 799. Incumbe ainda ao exequente:[...] X - requerer a intimação do titular da construção-base, bem como, se for o caso, do titular de lajes anteriores, quando a penhora recair sobre o direito real de laje; XI - requerer a intimação do titular das lajes, quando a penhora recair sobre a construção-base.

pudessem gozar de tal prerrogativa. As medidas formais e que guardam feição socioeconômica também devem se direcionar a todos os grupos da sociedade, como mecanismo de inclusão social. Na realidade, a própria lei maior, isto é, a Constituição Brasileira tem como fio condutor a isonomia e a dignidade da pessoa humana. Ademais, tal como fora consignado anteriormente, a moradia é direito fundamental extremamente vinculada a noção de mínimo existencial.

Paralelamente, é possível, até mesmo, considerar presumíveis linhas de crédito mais atraentes, ou seja, com juros mais baixos e prazos razoáveis, visto que a formalização conferida para além de proteger o interessado em relação à sua propriedade também se traduz em uma eventual análise de crédito mais benéfica. Em tempos de crise, com elevadas taxas de juros e falta de confiança no mercado, oferecer um imóvel como garantia para obter empréstimo tem sido a opção utilizada para quem deseja empreender ou substituir dívidas, negociando taxas mais compatíveis com seu orçamento. Com a oferta de um imóvel quitado, os bancos compensam a segurança da operação com juros menores.¹⁹⁶ Ressalta-se, como já mencionado, a impenhorabilidade do bem de família, observado o disposto no artigo 3º, V, da Lei nº 8.009, de 1990.¹⁹⁷

Portanto, a despeito do primordial escopo de efetivação do direito à moradia, a titulação da laje traz inclusão social, circulação de riquezas, a laje passa a ser um ativo de valor, um patrimônio a ser considerado, pois até a edição da Lei nº 13.465 de 2017, a laje não agregava valor econômico formal no patrimônio de seu proprietário.

Nesse sentido, deve ocorrer uma política de informação ampla das condições dos contratos a serem celebrados, os compromissos e os riscos assumidos com clareza expostos às partes contratantes, a elaboração de planejamento para que se evite o super endividamento da população, algo que poderia se tornar insustentável, gerando potencial incerteza e prejuízo para toda a economia do país. Somado a esse aspecto, a postura que deve imperar por parte das instituições financeiras e daquelas que disponibilizam crédito, deve ser guiada pela boa-fé e respeito às demais normas impositivas, inclusive, as protetivas dos consumidores, nos termos do artigo 6º, III e parágrafo único, e artigo 14 do CDC, a Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990.

¹⁹⁶VOL. *Empréstimo com garantia de imóvel tem juros menor*. Disponível em: <http://atarde.uol.com.br/imoveis/noticias/1731236-emprestimo-com-garantia-de-imovel-tem-juro-menor> Acesso em: 13 fev. 2018.

¹⁹⁷BRASIL. *Lei nº 8.009, de 1990*. Art. 3º: A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8009.htm. Acesso em: 23 set. 2018.

Assim, a urgência da positivação desses instrumentos de regularização fundiária também se dá nesse aspecto, como uma bomba de oxigênio, uma tábua de salvação para aqueles que atualmente estão pagando juros de até 400% ao ano.¹⁹⁸ De acordo com dados divulgados pelo Banco Central, a taxa de juros do rotativo do cartão de crédito chegou a 490,3% ao ano em março de 2017, com alta de 2,5 pontos percentuais na comparação com o ano anterior. Outra taxa que apresentou alta na pesquisa do Banco Central é a do cheque especial. Em março de 2017, o índice ficou em 328% ao ano, com aumento de 1 ponto percentual em relação ao registrado em fevereiro de 2017.¹⁹⁹

A edição da lei não tem intuito de piorar a situação da população, e sim, oportunizar o acesso de uma significativa camada da população brasileira, que, por ter poucas condições para garantir uma dívida, acaba mais empobrecida, a contribuir para os altos lucros dos bancos e financeiras, que precificam essa condição.

Por óbvio, a educação financeira da sociedade também se faz necessária - ainda mais no momento histórico de crise em que se insere a presente pesquisa - a fim de ampliar o acesso à informação e à uma situação patrimonial mais saudável, com uso consciente e responsável do crédito.

Tudo isso impacta e corrobora para a legítima expectativa de sucesso das partes que pactuam em um ambiente de confiança, informação fidedigna, clareza e transparência nas tratativas, bem como durante todos os demais momentos contratuais, o que contribui para a estabilização do negócio jurídico e traz equilíbrio entre as partes.

Qualquer pacto, deve, no mínimo, no momento de sua celebração, ser viável, ou seja, não há como pactuar, por exemplo, mútuo com valores de parcelas que o devedor se compromete a adimplir, mensalmente, superiores aos seus próprios rendimentos. Inevitavelmente, esse é um contrato que já nasce para não ser realizável. Nesse sentido, antes mesmo de ter sido avençado, deveria ter sido impossibilitado, ou veementemente alertado ao devedor seus riscos em aceitar tal proposta. As relações contratuais devem ser analisadas previamente com muita cautela e realidade. Faz parte da contratação uma ampla análise do alcance do objetivo para ambas as partes.

É imperioso pontuar que o registro da propriedade da laje não tem por objetivo o perdimento desta para o pagamento de dívida inadimplida, e com isso, o empobrecimento da

¹⁹⁸ IG. *Juros do rotativo do cartão de crédito voltam a subir e chegam a 490,3% ao ano*. Disponível em: Economia - iG @ <http://economia.ig.com.br/2017-04-26/juros-rotativo-cartao-credito.html> Acesso em: 13 fev. 2018.

¹⁹⁹ Banco Central do Brasil. *Taxa de juros de operações de crédito*. Disponível em: <http://www.bcb.gov.br/pt-br/#!/c/TXJUROS/> Acesso em: 13 fev. 2018.

população. Ao contrário, é uma tentativa da retirada dessa camada da sociedade da condição de reféns das instituições financeiras, que não se submetem ao teto de juros da Lei de Usura, o Decreto nº 22.626, de 7 de abril de 1933, nos termos da Súmula nº 596 do STF, bem como, Súmulas nº 283, 539 e 541 do STJ.²⁰⁰ Um dos desideratos da edição da norma é dar a possibilidade de acesso ao progresso em igualdade de condições, ou pelo menos, favorecer condições mais viáveis para a formalização da propriedade da laje e somar para a poupança social que, pode, por sua vez, se traduzir em novos investimentos por parte da população.

Em suma, a regularização da laje também tem a finalidade de garantir e alavancar a geração de riquezas, bem como a sua circulação, e conferir segurança jurídica para seu titular. Além disso, também facilita o acesso ao mercado e, por conseguinte, pode impactar em mais empregos e negócios, que deságuam na realização de mais políticas públicas de melhoria de condições de vida, por meio de soluções viáveis para várias situações cotidianas que convivem com a informalidade.

Ademais, outro escopo da lei é a identificação dos núcleos urbanos informais, das áreas passíveis de regularização, para que tais áreas ganhem enfoque para receber maiores incentivos públicos, com obras de habitação popular, saneamento básico e de mobilidade urbana.²⁰¹

A propriedade constitui a base mais elementar para o desenvolvimento econômico e social de um país. É nela que se desenvolvem a moradia, a indústria e o comércio. Quando a terra, urbana ou rural, não está registrada em cartório de Registro de Imóveis, além de ficar à margem da segurança jurídica, ficam mitigados os direitos que garantem a cidadania de seus ocupantes. Assim, viabilizar a regularização fundiária, além de assegurar a função social das cidades, a segurança e a dignidade de moradia, também soma para dinamizar a economia brasileira.

²⁰⁰ BRASIL *Superior Tribunal de Justiça*. Súmula nº 283 As empresas administradoras de cartão de crédito são instituições financeiras e, por isso, os juros remuneratórios por elas cobrados não sofrem as limitações da Lei de Usura. Súmula nº 539 É permitida a capitalização de juros com periodicidade inferior à anual em contratos celebrados com instituições integrantes do Sistema Financeiro Nacional a partir de 31/3/2000 (MP n. 1.963-17/2000, reeditada como MP n. 2.170-36/2001), desde que expressamente pactuada. Súmula nº 541 A previsão no contrato bancário de taxa de juros anual superior ao duodécuplo da mensal é suficiente para permitir a cobrança da taxa efetiva anual contratada.

²⁰¹ Idem. *Câmara dos Deputados*. Legislação informatizada – Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016 Disponível em: <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2016/medidaprovisoria-759-22-dezembro-2016-784124-exposicaodemotivos-151740-pe.html> Acesso em: 12 jul. 2017.

3.5. Avanço ou Retrocesso?

Não há dúvidas que a positivação do direito de laje trouxe segurança jurídica, e um efetivo avanço para a sociedade brasileira, pois representa o reconhecimento de situações fáticas existentes e, em última análise, uma solução viável. É um instituto que será amplamente aplicável às relações jurídicas nos próximos anos.

A positivação do direito de laje tutela um interesse social relevante, voltado para a melhoria da qualidade de vida. O direito à moradia é direito fundamental social merecedor de cuidado e de efetivação. A regularização do direito de laje busca atender muitas famílias que não possuem outra opção de moradia.

O direito à moradia adequada deve ser articulado com políticas de saneamento básico, princípio fundamental dos serviços públicos, deve trazer políticas de desenvolvimento urbano e regional, de combate à pobreza e de sua erradicação, pois são objetivos fundamentais estampados na Constituição, em seu artigo terceiro. O serviço de saneamento básico relaciona-se diretamente com a infraestrutura urbana e é fator determinante da política urbana no contexto das cidades sustentáveis, é elemento essencial para a promoção do desenvolvimento urbano²⁰². São medidas que dialogam e não há como, isoladamente, se conceder a titulação da laje sem que se promova todas essas políticas conjuntamente. Caso contrário, o que verificará será um adensamento urbano e uma queda de qualidade de vida.

Argumentos contrários e favoráveis à Lei nº 13.465/2017 marcaram o II Fórum Interativo de Desenvolvimento Urbano²⁰³, iniciativa conjunta do CAU/BR e da Câmara dos Deputados que reuniu parlamentares e arquitetos para debates públicos.²⁰⁴ O único consenso foi sobre a necessidade de as prefeituras e governos estaduais possuírem em seus quadros arquitetos e urbanistas capacitados para lidar com as questões impostas pela nova lei. A perspectiva de expansão do mercado imobiliário em detrimento do avanço no ponto de vista da cidadania e de quem precisa ser incluído nas cidades foi considerado um retrocesso trazido pela lei, nas palavras do deputado Givaldo Vieira (PT-ES), presidente da Comissão de Desenvolvimento Urbano.

²⁰²BUONAMICI, Sergio Claro. *Cidadania e Participação no Direito a Cidades Sustentáveis*, São Paulo: J. H. Mizuno, 2015. p. 171-174.

²⁰³BRASIL. *Câmara dos Deputados*. Deputados e Especialistas debatem função social da regularização fundiária. Disponível em: [Deputados e especialistas debatem função social da regularização fundiária: www2.camara.leg.br](http://Deputados.e.especialistas.debatem.funcao.social.da.regularizacao.fundiaria:www2.camara.leg.br) > ... > Comissão de Desenvolvimento Urbano - CDU > Acesso em: 12 out. 2018.

²⁰⁴Idem. *Câmara dos Deputados*. Comissão de Desenvolvimento Urbano- CDU- - Disponível em: [Deputados e especialistas debatem função social da regularização fundiária: www2.camara.leg.br](http://Deputados.e.especialistas.debatem.funcao.social.da.regularizacao.fundiaria:www2.camara.leg.br) > ... > Comissão de Desenvolvimento Urbano - CDU > Acesso em: 13 fev. 2018.

Para ele, as leis que versam acerca do tema são satisfatórias, mas a hora é de capacitar os municípios com profissionais qualificados e trabalhar para regularizar terrenos e imóveis com o objetivo de gerar a cidade e não apenas propriedade. O termo Reforma Urbana foi cunhado no mítico Seminário Quitandinha, em 1963²⁰⁵, depois foi retomado na Constituição de 1988. Segundo os Anais do referido Seminário, a Reforma Urbana deveria “englobar e significar um conjunto de medidas destinadas a resolver a crise de habitações e os problemas urbanos.”

O presidente do CAU/BR, Haroldo Pinheiro afirmou que os gestores públicos devem se assessorar, ter técnicos qualificados para acessar essa ferramenta social. O arquiteto e urbanista Patrick Carvalho²⁰⁶, ex-Secretário Adjunto da Secretaria do Patrimônio da União (SPU), destacou que é justamente a falta de arquitetos e urbanistas nas prefeituras que faz com que a Lei nº 13.465/2017 traga enormes riscos para o desenvolvimento urbano.

Para ele, poucos municípios brasileiros possuem equipes técnicas com engenheiros e arquitetos atuando na área urbana, e é extremamente necessária a atuação dos municípios na complementação da regularização do direito da laje, caso contrário, será criada uma nova modalidade de edificação. Acrescentou que, da forma como está positivada na lei o direito de laje, este aparece como um direito subjetivo, possibilitando edificações de até 10 pavimentos e depois ser regularizada pelo direito da laje.

Patrick Carvalho²⁰⁷ afirmou que a titulação é importante para o proprietário, mas muda muito pouco o cenário urbano, que deveria estar no centro das preocupações. “Nós temos 85% da população brasileira morando em áreas urbanas, mas ocupando o território de uma forma muito desigual.”, disse. Acrescentou: “Quando você regulariza assentamentos sem os Zoneamentos Especiais de Interesse Social, traz riscos de captura dessas áreas pelo mercado imobiliário, promovendo uma troca de população”.

O deputado Izalci Lucas (PSDB-DF)²⁰⁸ criticou essa visão. Para ele a Lei nº 13.465 veio para escriturar terras em que tem pessoas há 30 ou 40 anos esperando pela titularidade da terra, o que não abre perspectiva para sair criando novas regiões, mas sobretudo, cuida-se daquelas que já estão consolidadas. “Existe muita corrupção, muita propina nesses processos de legalização”, disse. “Não se estimula a especulação, a lei tem que ser regulamentada e o

²⁰⁵FRANCISCONE, Jorge Guilherme. *Seminário de Quitandinha e Q+50: resultado, avaliação e desafios atuais*. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/14.160/4880>. Acesso: 11 out. 2018.

²⁰⁶ Ibidem

²⁰⁷ Ibidem.

²⁰⁸ Ibidem.

poder público tem que fiscalizar”. O arquiteto e urbanista Thiago de Andrade²⁰⁹, secretário de Gestão do Território e Habitação do Governo do Distrito Federal, afirmou que a MP nº 759/16 que originou a Lei nº 13.465/17, colocou arquitetos, urbanistas e defensores da reforma urbana em uma espécie de roda-viva. Ele comenta: “Legalização fundiária é grande novidade, arriscada, mas que pode gerar vários desdobramentos”, afirma que “É preciso reconhecer que o debate na Câmara e no Senado melhorou muito a lei em relação ao que foi apresentado na MP nº 759/16”.

Thiago destacou, ainda, à título de exemplo, o intenso trabalho de regularização fundiária que o Governo do Distrito Federal vem promovendo, com a entrega de 30.000 escrituras de interesse social e mais 14.000 de interesse específico, bem como 700 processos de regularização fundiária, que contém o mesmo objeto e ainda estão em análise. Segundo ele, a Lei nº 13.465 deve ensejar uma revisão no Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT). Thiago de Andrade ressalta que “Não desprezamos a titulação, mas ela não é um fim em si mesma, ela é a coroação de um processo de retomada do território pelo poder público”, afirmou. “Onde entra arruamento e iluminação pública é quase imediata a queda da criminalidade mais radical, até para que as viaturas policiais possam se deslocar na rua”.²¹⁰

A Lei nº 13.465 está sendo questionada no Supremo Tribunal Federal por meio de três ADINs, números, 5771, 5787 e 5883²¹¹. A primeira, ajuizada pelo então Procurador Geral da República, Rodrigo Janot, com pedido cautelar de suspensão dos efeitos da lei em sua integralidade, e requer a declaração de inconstitucionalidade total da lei. Ele aponta as inconstitucionalidades formal e material, dentre elas, a ausência de relevância e urgência da via legislativa escolhida e a ausência da participação popular diretamente envolvida nas deliberações. A segunda, ajuizada pelo Partido dos Trabalhadores, PT, na qual também é questionado o aspecto formal, que consiste na verificação da existência dos requisitos para a propositura da ação, bem como são atacados os impactos que serão produzidos pela lei. Já a terceira, proposta pelo Instituto de Arquitetos do Brasil, IAB, sustenta a violação ao modelo constitucional de política pública atribuído aos municípios a competência para legislar assuntos de interesse local, nos termos do artigo 30, VIII da CRFB/88, além da competência executiva em matéria urbanística e normativa, atribuída ao plano diretor, nos termos do artigo 182 da CRFB/88.

²⁰⁹ Ibidem.

²¹⁰ Ibidem.

²¹¹ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *A lei de regularização fundiária é alvo de nova ADI no Supremo*. Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/cms/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=367981> Acesso em: 29 set. 2018.

As ações mencionadas estão pendentes de julgamento, com andamento processual na fase de pedidos de inclusão de *amicus curiae* nos processos, sem previsão de pauta para julgamento.

Vale salientar que a matéria é extremamente relevante, impacta em diversas esferas de proteção constitucional, como o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, o direito de propriedade, dentre outros direitos. Uma importância dessas práticas, desse direito existente nas favelas, consiste no surgimento da laje naquelas construções rudimentares, mas que, posteriormente, passavam por transformações estruturais e influenciaram a edição da norma legal. As construções das lajes tomaram impulso, muitas das vezes, desordenadamente, sem qualquer projeção, ao menos para a segurança, principalmente em encostas. A laje foi trazida do direito informal para a legislação formal, através da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 influenciada diretamente pelo direito das comunidades, um regramento criado por necessidade de serem estabelecidas, minimamente, regras para situações fáticas da cidade, que são irreversíveis, e precisam de solução, de estabilização. Se faz necessária, também, a implementação de políticas públicas de saneamento básico para essa população que cresceu à margem de uma infraestrutura básica.

Cumprido destacar que a previsão da laje não se aplica a todos os casos existentes que envolvem edificações nas comunidades ou no entorno, são normas que se destinam a uma camada de situações, e muito há que se atentar, debater e normatizar nesse ramo do direito. O Direito Urbanístico é revestido de uma carga política de escolha, em que se prioriza o mais urgente, ficando para outros momentos as demais normas necessárias para um avanço no tema.

Portanto, a laje não é a solução para todos os casos de irregularidades existentes, portanto, por exemplo, não se cogita a regularização da laje em encostas, sem estudos que comprovem sua possibilidade com segurança. Por óbvio, um barraco de madeira, na comunidade, não comporta uma laje. Sendo assim, por ser uma situação fática já existente, visivelmente necessitada de positivação, é que se conclui que a previsão da laje em uma medida provisória é extremamente urgente a regularização dessas áreas, sendo desnecessária a demonstração da relevância do tema por ser evidente e cristalina. Trata-se de um instituto que objetiva o acesso ao direito à propriedade e à moradia, para as presentes e futuras gerações, especialmente, permite o alcance da harmonização entre crescimento das cidades, adequação nas projeções, com o objetivo maior de desenvolvimento de cidades sustentáveis.

O registro da laje já se tornou uma realidade. Foi através de uma decisão da 26ª Vara Cível da Comarca de Recife – PE, que esse novo direito, previsto no artigo 1510-A do

Código Civil, criado pela Lei nº 13.465/2017, foi reconhecido, provavelmente pela primeira vez. O juiz Rafael José de Menezes, ao julgar simultaneamente as ações de usucapião nº 0027691-84.2013.8.17.0001, e nº 0071376-44.2013.8.17.0001 reunidas por força de conexão, acatou integralmente o primeiro pedido relativo a um imóvel urbano de 461,47 m², localizado no bairro da Água Fria, na Capital do Estado; no segundo pedido, relativo a um imóvel menor de 38,18 m² construído sob o primeiro imóvel, ao afastar o direito à prescrição aquisitiva por se tratar de posse derivada, reconheceu, entretanto, os requisitos para a concessão do direito de laje, determinando assim o registro deste direito no Cartório de Registro de Imóveis, podendo o titular usar, gozar e dispor de seus direitos nos termos da Lei.

Nesse processo, o juiz reconheceu também a situação fática dos imóveis, ao constatar que a casa da autora da segunda ação, foi construída na superfície superior ao imóvel de seu pai, autor da primeira ação, razão pela qual entendeu pela aplicação e constituição do direito de laje, previsto no art. 1.510-A, do Código Civil.

A lei regula as relações que possuem relevância na sociedade em que está inserida e deve acudir os anseios desse grupo de pessoas, sem fazer distinção entre pobre, rico, mais ou menos culto. Para cada cidadão a oportunidade de participação e de ver sua necessidade efetivada deve ser prerrogativa perseguida pelo estado democrático de direito, onde a última palavra é da maioria, observado o respeito e o direito de voz da minoria. A verdadeira inclusão social está em cada ato de compreensão e atenção àqueles que, às vezes, nem conseguem espaço para manifestar sua dor, seu desejo. A sensibilidade do legislador deve suprir essas vozes sem som, sem expressão. Nessa esteira, o direito de laje, ora positivado, certamente, irá trazer dignidade a todo cidadão brasileiro que desejar registrar seu lar.

CONCLUSÃO

Desde a *Magna Charta Libertatum* no ano de 1215, a chamada Magna Carta do Rei João Sem Terra, o direito de propriedade recebe uma proteção jurídica formal, consistindo em um direito fundamental de primeira dimensão. Recebe abrigo em diversas declarações, tratados internacionais e nas ordens constitucionais de inúmeras nações, destaca-se, no âmbito internacional, a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, nos termos dos artigos 2º e 17, e para a Declaração Universal dos Direitos do Homem, nos termos do artigo 17.

A presente pesquisa analisou o novo direito real de laje e os dispositivos legais inseridos no ordenamento jurídico brasileiro, defendeu também a regularização fundiária urbana. Nesse sentido, a laje se apresenta como um dos instrumentos a serviço desse propósito, já que sua previsão no direito pátrio é uma medida que funciona não apenas como direito fundamental à propriedade, mas principalmente como reconhecimento do direito à moradia, no desenvolvimento da função social da propriedade, bem como o direito da cidade, todos constitucionalmente previstos e programaticamente perseguidos.

Trata-se de um elemento de inclusão social e econômica, capaz de viabilizar uma maior circulação de riquezas, como, por exemplo, os negócios jurídicos que serão celebrados envolvendo as lajes, através da obtenção de linhas de créditos por segmentos da sociedade até então excluídos dessa oportunidade, além de trazer segurança jurídica ao direito de propriedade como objetivo principal.

Outrossim, o presente trabalho monográfico enfatizou que a ocupação do solo urbano nos grandes centros brasileiros - notadamente no Rio de Janeiro - se deu de forma relativamente desordenada. Comprovou que o direito de laje é autônomo, caracterizado pela abertura de matrícula própria e independente no RGI e não se confunde, por exemplo, com o condomínio edilício que possui características distintas.

Como foi visto, o instituto da laje, ora elencado no rol de direitos reais do diploma civil pátrio, possui direta relação com a realidade brasileira de ocupação do solo urbano, sobretudo em áreas metropolitanas. Constatou-se que o tema possui relevante repertório sócio-histórico e é fruto de um gradativo movimento de regulação fundiária no contexto pátrio.

Ademais, malgrado vozes dissonantes, como dito, é inegável a autonomia do direito real da laje, que possui suas peculiaridades distintivas e se encarta num bojo de medidas que superam as relações jurídicas e visam a resguardar uma realidade social e impactar positivamente na questão econômica da sociedade.

O direito de laje, portanto, é mais um instrumento jurídico que viabiliza a regularização fundiária urbana dos imóveis brasileiros. Esse assunto será cada vez mais comum, não só aos operadores do direito, como os tabeliães, registradores, juízes e advogados, mas também à sociedade em geral, pois é um direito muito recente positivado no ordenamento jurídico pátrio. Esse novo direito, entretanto, está subordinado a regras próprias para a edificação vertical, principalmente quanto a segurança, e deve atender aos requisitos exigidos pela legislação municipal e pelo plano diretor, isto porque as regiões metropolitanas estão em plena e voraz expansão, muitas vezes, ainda, de forma desordenada, com possíveis afrontas ao direito urbanístico.

Para tanto, devem ser adotadas políticas públicas de planejamento, saneamento e equacionamento da utilização do solo urbano consciente e sustentável, a partir de se abolir um urbanismo de expansão para a implementação de um urbanismo de reabilitação.

Nesse contexto, é forçoso reconhecer que o Direito Urbanístico, na construção de uma cidade democrática, evoluiu para um urbanismo social, o qual apresenta, como resultado dessa evolução, uma mudança dos paradigmas de que se parte, reforçando a vertente social da sustentabilidade, atenta, sobretudo, à infraestrutura, arquitetura e à tecnologia da cidade e se preocupa, ainda, com um urbanismo ecológico. As novas realidades obrigam a caminhar em direção a um urbanismo de desenvolvimento social, vocacionado para a prevenção e cura dos males sociais de uma civilização urbana.

O direito de laje veio contemplar uma realidade que ficava à margem do registro por não ter previsão legal. A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, irá viabilizar a regularização de uma enorme parcela dos imóveis existentes, e exaltar a importância do Registro Imobiliário para a segurança e valorização dessas unidades. Implementará a comunicação dos magistrados com os registradores, em benefício da população. Note-se que o relacionamento entre os juízes e os oficiais de cartórios é muito importante, pois são funções que se complementam para a efetivação do direito real de propriedade. A partir da lei em questão, fomenta-se um intercâmbio de dados, tornando mais célere a concretização do Direito, sendo certo que isso é de importância fundamental para a sociedade.

Uma última questão também a ser observada, e não menos importante, o direito fundamental à moradia deve ser viabilizado, mas com a atenção ao equilíbrio urbano para não se criar um problema de infra estrutura com a expansão sem controle dessas áreas onde estão situadas as lajes, sem o efetivo saneamento e, ainda, sem a atenção com a preservação de áreas protegidas ambientalmente. Essas preocupações andam lado a lado no âmbito do direito urbanístico e ambiental, pois não se pode suprimir um direito fundamental, que é o direito ao

meio ambiente equilibrado, com a extinção de núcleos de biodiversidade, ou seja, ao alcançar o direito à moradia com a Lei nº 13.465/2017, é necessário compatibilizar esse direito com as demais regras tão importantes e necessárias para a sobrevivência digna, como o próprio direito à moradia o é. Essa é uma preocupação necessária para o desenvolvimento sustentável da cidade.

REFERÊNCIAS

ABREU, Maurício de A.; *Evolução Urbana do Rio de Janeiro*, Rio de Janeiro, Instituto Pereira Passos (IPP), 2013.

ALVES, José Carlos Moreira. *Direito Romano*. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito Civil*. Reais.5. ed. Lisboa: Coimbra, 1993.

AZEVEDO TORRES, Marcos Alcindo. *A Propriedade e a Posse, Um Confronto em Torno da Função Social*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010.

BANDEIRA, Manoel. "*Bandeira a Vida Inteira*", Rio de Janeiro, Alumbramento, 1986.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. *Taxa de juros de operações de crédito*. Disponível em: <http://www.bcb.gov.br/pt-br/#!/c/TXJUROS/> Acesso em: 13 fev. 2018.

BRASIL. Câmara dos Deputados. Comissão de Desenvolvimento Urbano- CDU- - Disponível em: Deputados e especialistas debatem função social da regularização fundiária: www2.camara.leg.br > ... > Comissão de Desenvolvimento Urbano - CDU > Acesso em: 13 fev. 2018.

_____. *Código Civil de 1916*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L3071.htm> Acesso em: 28 fev. 2017.

_____. *Código Civil de 2002*. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> Acesso em: 28 fev. 2017.

_____. *Constituição da República Federativa do Brasil, de 1988*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm>. Acesso em: 05 out. 2017.

_____. *Enunciados de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal/STJ*. Disponível em: <http://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoriajusticafederal/centrodeestudosjudiciarios1/publicacoes-1/jornadas-cej/EnunciadosAprovados>. Acesso em: 22 set. 2018.

_____. *Exposição de Motivos da MP nº759*. Portal da Câmara dos Deputados. Disponível em: <http://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2016/medidaprovisoria-759-22-dezembro-2016-784124-exposicaodemotivos-151740-pe.html> Acesso em: 12 jul. 2017.

_____. *Lei nº 4.591 de 1964*. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L4591.htm>. Acesso em: 22 fev. 2017.

_____. *Lei nº 6.015 de 1973*. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015.htm>. Acesso em: 22 fev. 2017.

_____. *Lei nº 6.385 de 1976*. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm>. Acesso em: 22 fev. 2017.

_____. *Lei nº 8.009, de 1990*. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8007.htm>. Acesso em: 22 fev. 2017.

_____. *Lei nº 10.257 de 2001*. Disponível em: <www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8078.htm>. Acesso em: 22 fev. 2017.

_____. *Lei nº 13.105 de 2015*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20152018/2017/lei/L13465.htm> Acesso em: 10 set. 2017.

_____. *Lei nº 13.465 de 2017*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20152018/2017/lei/L13465.htm> Acesso em: 10 set. 2017.

_____. *Medida Provisória nº 759 de 22 de dezembro de 2016*. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm> Acesso em: 22 fev. 2017.

_____. Senado Federal. Disponível em: <<http://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2017/05/31/senado-aprova-mp-com-novas-regras-para-regularizacao-fundiaria-rural-e-urbana>> Acesso em: 12 jul. 2017.

_____. Superior Tribunal Federal. REsp nº 1.478.254-RJ. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.3&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num_registro=201401819930. Acesso em: 26 abr. 2018.

_____. Supremo Tribunal Federal. RE nº 422.349. Disponível em: <<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=9046379>> Acesso em: 22 set. 2018.

BUONAMICI, Sergio Claro. *Cidadania e Participação no Direito a Cidades Sustentáveis*, São Paulo: J. H. Mizuno, 2015.

CAMARGO, Marco Antônio de Oliveira. *Direito de laje. Explicando para quem quer entender*. Disponível em: <http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=OTA2MQ==> Acesso em: 01 mai. 2018.

CORRÊA, Cláudia Franco. *A Regularização Fundiária nas Favelas nos asos de “Direito de Laje”*: construindo pontes entre o direito inoficial e o direito vigente. Disponível em: <<http://www.conpedi.org.br/publicacoes/y0ii48h0/929a805v/1P20biS8TwWoxxf8.pdf>> Acesso em: 25 mar. 2017.

COSTA, Maria Angélica Maciel. *A metrópole e o estuário: pressões exercida pelo Rio de Janeiro na Baía de Guanabara*. Disponível em: <http://anpur.org.br/app-urbana-2014/anais/ARQUIVOS/GT5-304-108-20140530181649.pdf>. Acesso em: 12 mai. 2018.

CVM Portal do Investidor. Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC. Disponível em: http://www.investidor.gov.br/menu/Menu_Investidor/valores_mobiliarios/CEPACs.html. Acesso em: 25 set. 2018.

DERBLY, Rogério José Pereira. *Direito de superfície*. Jus Navigandi, Teresina, ano 7, n. 53, 1 jan. 2002. Disponível em: <<http://jus.com.br/artigos/2543>>. Acesso em: 19 de mar. 2017.

DINIZ, Maria Helena, *Curso de Direito Civil Brasileiro*. v.4: Direito das Coisas. 22 ed. São Paulo, Saraiva, 2007.

FARIAS Cristiano Chaves e, ROSENVALD Nelson. *Curso de Direito Civil*. V. V – Reais. 13 ed. Salvador: JusPodivm, 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves, DEBS, Martha El, DIAS, Wagner Inácio. *Direito de Laje, do Puxadinho à Digna Moradia*. Salvador: JusPodivm, 2018.

FRANCISCONE, Jorge Guilherme. *Seminário de Quitandinha e Q+50: resultado, avaliação e desafios atuais*. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/14.160/4880>>. Acesso em: 11 out. 2018.

GAGLIANO, Pablo Stolze. *Manual de direito civil: volume único*. São Paulo: Saraiva, 2017,

GODOY, Vanessa Ferraz, SILVA, Alessandra Ferraz Godoy, MENEZES, Paulo Márcio Leal. *Cartografia Histórica e navegação virtual do centro do Rio de Janeiro*. Disponível em: https://www.ufmg.br/rededemuseus/crch/simposio/GODOY_VANESSA_F_ET_AL.pdf. Acesso em: 12 mai. 2018.

GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 20 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

HESPANHA, Antonio Manoel e outros Organizadores: Antonio Carlos Wolkmer e outros. *Pluralismo Jurídico, Os Novos Caminhos da Contemporaneidade*, . Saraiva: São Paulo, 2013.

HIGH COMMISSIONER FOR HUMAN RIGHTS. *The Right to Adequate Housing*. Disponível em: https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_en.pdf. Acesso em: 23 set. 2018.

IG. *Juros do rotativo do cartão de crédito voltam a subir e chegam a 490,3% ao ano*. Disponível em: Economia - iG @ <http://economia.ig.com.br/2017-04-26/juros-rotativo-cartao-credito.html> Acesso em: 13 fev. 2018.

LIRA, Ricardo Pereira. *Elementos de Direito Urbanístico*, Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

LIRA, Ricardo Pereira. O direito de superfície e o novo Código Civil. *Revista Forense*. Rio de Janeiro, n. 364, nov-dez 2002.

LIRA, Ricardo Pereira. *Liberdade e Direito à Terra*, Disponível em: <http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/download/43283/41944>. Acesso em: 22 jan. 2018.

MACHADO, Márcio Villela. *A moral em Hart*. Disponível em: http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=7145. Acesso em: 22 jan. 2018.

MACIEL, Jálisson. *Entrevista: Cálculo de Cepacs sem Mistério*. CDURP - Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro Disponível em: <http://portomaravilha.com.br/noticiadetalle/4194>. Acesso em: 01 mai. 2018.

MAGALHÃES, Alex. *O Direito da Favela no Contexto Pós-Programa Favela-Bairro: Uma Recolocação do Debate a Respeito do 'Direito de Pasárgada*. Disponível em: <http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/1806097/DLFE237574.pdf/Alex_MagaalhaesDMH.pdf> Acesso em: 12 mar. 2017.

MAGALHÃES, Alex Ferreira. *O Direito das Favelas*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

MARTINS, José Eduardo Figueiredo de Andrade. *Considerações iniciais sobre o direito real de laje*. Elaborado e publicado em janeiro de 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/54921/consideracoes-iniciais-sobre-o-direito-real-de-laje>> Acesso em: 16 mai. 2017.

MAZZEI, Rodrigo. *O Direito de Superfície* 1 ed. Bahia: JusPodivm, 2013.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Curso de Direito Civil*, volume V, Direito Das Coisas. São Paulo: Atlas, 2015.

MICHAELIS, *Dicionário Brasileiro da Língua Portuguesa*. Disponível em: <<http://michaelis.uol.com.br/busca?id=4bPB9>> Acesso em: 07 out. 2018.

MIT, *Massachusetts Institute of Technology*. Cities of the future. Disponível em: <<https://spec-trum.mit.edu/wp-content/images/2014-winter/spectrum-2014-winter-web.pdf>> Acesso em: 23 set. 2018.

MOTA, Mauricio Jorge Pereira da. *Direito De Superfície No Direito Romano*, orientador Ricardo Pereira Lira, trabalho de conclusão de curso apresentado na disciplina de Propriedade Urbana do Mestrado em Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro, 1º Semestre de 1995. Disponível em: <http://www2.uerj.br/~direito/publicacoes/publicacoes/mauricio_mota/mm_2.html> Acesso em: 12 fev. 2017.

ONU. *Declaração Universal dos Direitos Humanos*. Proclamada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em: 10 de dezembro de 1948. Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/pt/resources_10133.htm>. Acesso em: 23 set. 2018.

PEREIRA, Agnaldo Rodrigues. *O Direito de Superfície, O Direito de Laje e O Reflexo no Direito Urbanístico*. Dissertação de Mestrado, na Área de Especialização em Ciências Jurídico Forenses Menção em Direito Público apresentada à Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, orientada pela Senhora Doutora Fernanda Paula Oliveira Coimbra, Abril de 2014. Disponível em: <<https://estudogeral.sib.uc.pt/bitstream/10316/28587/1/O%20DIREITO%20DE%20SUPERFICIE.pdf>> Acesso em: 12 mar. 2017.

RIOTUR - *Empresa de Turismo do Município do Rio de Janeiro S.A.* Disponível em: <http://www.rio.rj.gov.br/web/riotur> Acesso em: 13, de fev. de 2018.

RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Coisas* (De acordo com a Lei nº 10.406, de 10.01.2002), 2 ed., Rio de Janeiro: Forense, 2006.

RODRIGUES, Rute Imanishi. *Os Parques Proletários e os Subúrbios do Rio de Janeiro: Aspectos da política governamental para as favelas entre 1930-1960*. IPEA. p. 06. Disponível

em:http://www.en.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/131003_favelas_rio_parques_proletarios.pdf Acesso em: 13 mai. 2018.

SANTOS, Boaventura de Souza. *O Direito dos Oprimidos* 1 ed. São Paulo : Cortez, 2014.

SARMENTO, Daniel e SARLET, Ingo Wolfgang (coords.). *Direitos fundamentais no Supremo Tribunal Federal: balanço e crítica*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

SCHREIBER, Anderson. *Direito Imobiliário na Perspectiva Civil-Constitucional*. Disponível em: < http://genjuridico.com.br/2016/08/29/direito-imobiliario-na-perspectiva-civil-constitucional/#_ftn11> Acesso em: 17 mai. 2017.

SILVA, Américo Luís Martins da. *Do Regime de Concessão do Direito de Superfície –* Disponível no site: <www.agu.gov.br/page/download/index/id/580102> Acesso em: 22 fev. 2017.

TARTUCE, Flávio. *Direito das Coisas*, 10 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. *A Propriedade e a Posse – Um conflito em torno da Função Social*, 2. ed. Lumen Juris: Rio de Janeiro, 2010.

VENOSA, Silvio de *Salvo O Direito de Superfície No Novo Código Civil*. Disponível em: <www.societario.com.br/demarest/svsuperficie.html> Acesso em: 19 mar. 2017.

_____. *Direito real de laje (criado pela Lei 13.465 de 2017)*. Disponível em : <https://genjuridico.jusbrasil.com.br/artigos/518886871/direito-real-de-laje-criado-pela-lei-13465-de-2017>. Acesso em: 13 abr. 2018.

VOL. *Empréstimo com garantia de imóvel tem juros menor*. Disponível em: <http://atarde.uol.com.br/imoveis/noticias/1731236-emprestimo-com-garantia-de-imovel-tem-juro-menor> Acesso em: 13 fev. 2018.

VIANA, Marco Aurélio. *Comentários ao novo Código Civil: Dos Direitos Reais*. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

WEINGARTEN, Marcelo e CYMBALISTA, Renato. *Direito de Laje: Desafios*. Disponível em: <http://sites.usp.br/outrosurbanismos/direito-de-laje-2/>. Acesso em: 29 set. 2018.

WELSCH, Gisele. *A Eficácia Jurídica e Social (Efetividade) das Normas de Direitos Fundamentais*. Disponível em: <www.giselewelsch.com.br/#publicações> Acesso em: 23 mai. 2017.

ANEXO 1

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 audiência de instrução, 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 52.111-070, medindo 38,18 m² . Afirmam 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 turbacão ou contestacão 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 declaracão 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 positividade 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.²¹²

²¹² Disponível em : <http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/direito-de-laje-e-reconhecido-em-acao-de-usucapiao-juiz-de-direito-de-pernambuco-prolata-a-primeira-sentenca-do-pais>. Acesso em : 07/10/2017.

ANEXO 2

ESCRITURA PÚBLICA DE INSTITUIÇÃO DE DIREITO REAL DE LAJE

Instituidora:

I - Local: República Federativa do Brasil, UF, CIDADE, ENDEREÇO, no XXº Tabelionato de Notas de CIDADE.

II - Data: dezesseis de dezembro de dois mil e dezessete (16/12/2017).

III - Parte:

1) **Instituidora,**

IV - Representação ou mandado judicial:

1) Instituidora: Não há.

V - Negócio:Instituição do direito real de laje.

VI – Classificação de interesse: REURB-E(ou REURB-S)

VII - Objeto: A instituidora é legítima proprietária do seguinte imóvel:

UF: **Município:** **CEP:**

Matrícula: **Ofício imobiliário:**

Imóvel:

Contribuinte: **Valor fiscal:** **Data:**

Outros dados do objeto:

Título aquisitivo:

VIII -Construção Base:A construção base é a seguinte: .

Matrícula: **Ofício imobiliário:**

Contribuinte:

Valor fiscal: **Data:**

IX - Laje (Unidade imobiliária autônoma): A unidade imobiliária autônoma de laje que ora se institui é a seguinte:

Contribuinte:

Valor fiscal: **Data:**

X - Atribuição de valor:

XI - Instituição: A instituidora institui o direito real de laje para a unidade autônoma construída no Pavimento Superior descrita e caracterizada no item “VIII” da presente escritura no estado em que se encontra.

XII - Tributos: Não são devidos tributos sobre a presente instituição.

XIII - Documentos: São apresentados e ficam arquivados em cópia digital os seguintes documentos:

(1) Documentos de identidade e estado civil das partes; (2) Certidão de propriedade do imóvel -; (3) Certidão negativa de tributos imobiliários -; (4) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas da instituidora - nº; (5) Central de Indisponibilidades: Negativa -

XIV - Declarações:

(1) **Declarações da instituidora:****1.1** - Não é empregadora, não está sujeita às exigências da Lei 8.212/91, bem como nos dispositivos do Regulamento da Previdência Social, aprovado pelo Decreto nº 3.048/99 e posteriores alterações. **1.2** - O objeto do negócio está livre de ônus reais fiscais e outros judiciais ou extrajudiciais, inexistindo em relação a ele ações reais e pessoais reipersecutórias (Decreto Federal nº 93.240/1986, artigo 1º, §3º). **1.3** - Tem ciência de que a instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas. **1.4** - Autoriza o tabelião a representá-la e a proceder a quaisquer averbações decorrentes de alteração dos dados constantes no ofício imobiliário e provadas por documentos oficiais, inclusive as previstas pela Lei 6.015/73, art. 246 e parágrafos; **1.5** - Solicita e autoriza o oficial de registro imobiliário a proceder a todos e quaisquer atos, averbações e registros necessários, **em especial, a abertura de matrícula própria para a unidade autônoma mencionada (Código Civil, art. 1.510-A, § 3º), bem como as averbações necessárias;** **1.6** - Compreende a informação do tabelião de que a dúvida registral somente poderá ser suscitada por ela própria; **1.7** - A escritura foi lida e compreendida, sem que restassem dúvidas sobre o ato e seus efeitos. Concorda integralmente com o teor deste ato, autorizando a sua redação, outorgando e assinando-a; **1.8 - Outras declarações:** Não há.

XV - Declarações do Tabelião:

(1) **Autenticação:** Reconheço a identidade e estado civil da presente, a vista dos respectivos documentos de identidade e do registro civil apresentados, bem como suas capacidades para o ato.

(2) O tabelião informou às partes que, segundo a lei 7.433/85, com a redação dada pela Lei 13.097, de 19.01.2015, não poderão ser opostas situações jurídicas não constantes da matrícula no cartório do registro de imóveis, inclusive para fins de evicção, ao terceiro de boa-fé que adquirir ou receber em garantia direitos reais sobre o imóvel, ressalvados o disposto nos art. 129 e art. 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, e as hipóteses de aquisição e extinção da propriedade que independam de registro de título de imóvel. Por este motivo, não se apresentam as certidões de feitos ajuizados.

(3) Foram cumpridas as exigências documentais constantes da Lei Federal nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, tal como regulamentada pelo citado Decreto nº 93.240/86 e pelas normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

(4) As partes foram cientificadas que podiam obter a prévia Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do art. 642-A da CLT, com a redação dada pela Lei nº 12.440/2011, o que foi feito.

(5) Informou às partes que a dúvida registral somente poderá ser suscitada por elas próprias.

(6) **Aconselhamento notarial:** As partes foram esclarecidas sobre as normas legais e os efeitos atinentes a este negócio, em especial sobre os artigos citados nesta escritura, declarando que as compreenderam e dando-se por satisfeitas com este serviço notarial.

(7) **Escrevente:** Na lavratura desta escritura, participou o escrevente abaixo indicado praticando as seguintes ações: recepção e aconselhamento das partes, identificação e verificação da capacidade, qualificação legal, elaboração do ato e sua redação, diligências indispensáveis ou convenientes ao ato, coleta de assinaturas.

(8) **Fé notarial:** Dou fé das declarações contidas neste instrumento, dos documentos apresentados e arquivados, ou não, das autenticações feitas e de que a escritura foi assinada pelas partes presentes.

Escrevente:

Tabelião

Emolumentos: R\$, Ao Estado: R\$, IPESP: R\$, ISS: R\$,
Registro Civil: R\$, Tribunal de Justiça: R\$, Min. Público: R\$, Santa
Casa: R\$, Total: R\$²¹³

²¹³ CNB- Colégio Notarial do Brasil divulga minutas para instituição de Direito de Laje em Cartório de Notas. Disponível em: <https://drive.google.com/file/d/1LcB3bCbCqUj-KtURoXaT8g5FIRrvjicc/view>. Publicado em : 03/01/2018,. Acesso em 13 de fevereiro de 2018.

ANEXO 3



ANEXO 4



ANEXO 5

