



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

DIREITO DE LAJE: A NOVIDADE LEGISLATIVA CRIADA PELA LEI 13.465/17 E SUAS  
QUESTÕES POLÊMICAS

Rafaella Vieira da Rosa

Rio de Janeiro  
2018

RAFAELLA VIEIRA DA ROSA

DIREITO DE LAJE: A NOVIDADE LEGISLATIVA CRIADA PELA LEI 13.465/17 E  
SUAS QUESTÕES POLÊMICAS

Artigo Científico apresentado como exigência de conclusão de Curso de Pós-Graduação *Lato Sensu* da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro. Professores Orientadores:  
Mônica Areal  
Néli Luiza C. Fetzner  
Nelson C. Tavares Junior

Rio de Janeiro  
2018

## DIREITO DE LAJE: A NOVIDADE LEGISLATIVA CRIADA PELA LEI 13.465/17 E SUAS QUESTÕES POLÊMICAS

Rafaella Vieira da Rosa

Graduada pela Universidade Federal do Rio de Janeiro. Advogada.

**Resumo** – a realidade da sociedade brasileira apresenta-se de maneira extremamente dinâmica e, por isso, o Direito, eventualmente, tarda em acompanhá-la. Assim, apesar de o direito de laje ser amplamente utilizado nas comunidades, sua regulamentação legal só surgiu em julho de 2017, com a Lei nº 13.465/17. Diante disso, a essência do trabalho é abordar a natureza jurídica do direito de laje, verificar sua relação com o direito de superfície e analisar como ele efetiva o direito social à moradia, previsto constitucionalmente. A partir desta análise, será possível depreender que o direito de laje representa um instrumento de acesso ao direito social à moradia, tendo em vista que confere respaldo legal à uma situação que configurava uma lacuna normativa, a qual deixava grande parte da população à margem do próprio Direito. Dessa forma, trata-se de instituto jurídico que conferiu segurança jurídica aos indivíduos que se utilizavam dele antes do advindo da norma em questão.

**Palavras-chave** – Direito Civil. Direito de laje. Lei nº 13.465/17.

**Sumário** – Introdução. 1. Natureza jurídica do direito de laje diante de sua localização topográfica no Código Civil. 2. A relação entre o direito de laje e o direito de superfície. 3. O direito de laje como instrumento de acesso ao direito social à moradia. Conclusão. Referências.

### INTRODUÇÃO

A presente pesquisa científica enfoca a temática do direito de laje, instituto amplamente utilizado na realidade prática, mas que gerava diversas discussões jurídicas, uma vez que o instituto não possuía regulamentação legal. Entretanto, em 11 de julho de 2017, a Lei nº 13.465 estabeleceu as regras a respeito do direito de laje, as quais serão discutidas no presente trabalho. Esta lei é fruto da conversão da Medida Provisória nº 759/2016.

Para melhor visualização do tema, é importante contextualizá-lo. A geografia das grandes cidades brasileiras foi extremamente modificada ao longo dos anos. Atraídas pelas ofertas de emprego, muitas pessoas decidiram sair de suas casas, que, na maioria das vezes, estavam localizadas em zonas rurais, para buscar uma melhora em sua qualidade de vida e tentar viver mais próximas ao local de trabalho. Todavia, como as cidades não foram capazes de comportar o grande número de indivíduos, novas alternativas de moradia surgiram.

Esse cenário levou à criação das favelas e comunidades, locais em que as pessoas menos favorecidas estabeleceram suas residências com o objetivo de ficarem mais próximas

do centro das grandes cidades, local que oferecia melhores oportunidades de emprego do que o local em que moravam.

Sabe-se que as construções nesses lugares não obedeceram às exigências urbanísticas, mas que se consolidaram na paisagem urbana. Cabe dizer que tais edificações não observavam às exigências legais, uma vez que estas não existiam, pois ainda não havia surgido regulamentação legal sobre o direito de laje.

Nesse contexto, tendo em vista o caráter dinâmico do Direito, isto é, o fato de que ele está em constante mudança a fim de se adequar à realidade da sociedade, o legislador decidiu regular o direito de laje no ano de 2017. Apesar desta mudança na configuração espacial das grandes cidades já estar consolidada no cenário urbano e do grande impacto gerado na sociedade, foi somente com a Lei nº 13.465/17 que o instituto do “direito de laje” passou a ser instituído no ordenamento jurídico brasileiro.

Desse modo, o objetivo deste trabalho consiste em estudar a recente Lei nº 13.465/17 e discutir determinadas questões polêmicas a respeito do direito de laje.

Inicia-se o primeiro capítulo do trabalho apresentando a definição do direito de laje, bem como sua natureza jurídica. Quanto a esta, o trabalho irá tratar da primeira questão polêmica, qual seja a relação entre a localização topográfica do instituto no Código Civil e a sua natureza jurídica.

Segue-se questionando, no segundo capítulo, se o direito de laje é sinônimo do direito de superfície, instituto que já possui regras consolidadas no ordenamento jurídico pátrio. Diante disso, indaga-se se as normas referentes ao direito de superfície podem ser aplicadas às lacunas legais existentes sobre o direito de laje. Ademais, questiona-se se o legislador agiu corretamente ao criar um novo instituto legal ou se ele deveria ter utilizado as regras já existentes no Código Civil a respeito do direito de superfície.

O terceiro capítulo analisa o direito de laje como um instrumento de acesso ao direito social à moradia. O objetivo é analisar como a recente regulamentação legal do instituto é capaz de fornecer segurança jurídica aos cidadãos que já faziam uso do chamado “puxadinho” nas comunidades brasileiras. A aplicação do direito de laje na prática demonstra a necessidade que o Brasil possuía de regular um instituto tão frequente na realidade da sociedade.

A pesquisa será desenvolvida pelo método hipotético-dedutivo, uma vez que a pesquisadora 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, porquanto a pesquisadora pretende se valer da bibliografia pertinente à temática em foco – analisada e fichada na fase exploratória da pesquisa (legislação, doutrina e jurisprudência) – para sustentar a sua tese.

## 1. LOCALIZAÇÃO TOPOGRÁFICA DO DIREITO DE LAJE NO CÓDIGO CIVIL E SUA NATUREZA JURÍDICA

Inicialmente, imperioso destacar o conceito do direito de laje, instituto presente há muitos anos na sociedade brasileira, mas que só veio a ser regulado pela Lei nº 13.465/17, trazido por Fernanda Machado Amarante<sup>1</sup>:

o direito de laje – vulgarmente chamado de puxadinho – consiste na cessão da parte superior (laje) de uma construção a terceira pessoa, para que esta edifique outra unidade. Tal situação resulta em duas ou mais unidades distintas, com titulares distintos: uma embaixo e outra constituída sobre a primeira, e assim sucessivamente.

A partir desta definição, indaga-se: qual é a natureza jurídica do direito de laje? Com base na leitura do novo artigo 1.510-A, do Código Civil<sup>2</sup>, incluído pela Lei nº 13.465/17, conclui-se que o direito de laje é um direito real e, conseqüentemente, confere poder direto do titular sobre a coisa. Entretanto, é necessário definir a espécie de direito real: o direito real de laje seria uma espécie de direito real de propriedade ou de direito real sobre a coisa alheia?

Flávio Tartuce<sup>3</sup> afirma que a topografia do Código Civil não esclarece esse questionamento, uma vez que o direito de laje está previsto no Livro de Direito das Coisas (Título XI), no art. 1.225, XIII<sup>4</sup>, juntamente com o direito real de propriedade e com os direitos reais sobre coisa alheia.

---

<sup>1</sup> AMARANTE, Fernanda Machado. O pluralismo jurídico e o direito de laje. *Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico*, Porto Alegre, v. 8, n. 46, p. 43, fev./mar. 2013.

<sup>2</sup> Art. 1.510-A, CC: 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. BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 18 out. 2017.

<sup>3</sup> TARTUCE, Flávio. *Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica*. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478460341/direito-real-de-laje-a-luz-da-lei-n-13465-2017-nova-lei-nova-hermeneutica>>. Acesso em: 18 out. 2017.

<sup>4</sup> Art. 1.225, CC: São direitos reais: XIII - a laje. BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 18 out. 2017.

Embora a topografia daquele diploma legal não traga clareza acerca da natureza jurídica do direito de laje, Tartuce<sup>5</sup> afirma que se trata de espécie de direito real de propriedade, uma vez que o seu titular possui todos os poderes inerentes à propriedade, de acordo com o art. 1.510-A, § 3º, do Código Civil<sup>6</sup>.

Consoante Maria Helena Diniz<sup>7</sup>:

poder-se-á definir, analiticamente, a propriedade, como sendo o direito que a pessoa natural ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha.

Segundo Tartuce<sup>8</sup>, em razão de possuir natureza jurídica de direito real de propriedade, o direito de laje gerará uma matrícula própria para o imóvel no Registro Geral de Imóveis, o que não ocorre nos direitos reais sobre coisa alheia. Esta consequência existe como decorrência do princípio registral da unitariedade ou unicidade matricial, que prevê que para cada imóvel corresponde uma matrícula.

Os direitos reais sobre coisa alheia são a consequência do desmembramento dos poderes dominiais. Ou seja, eles não tratam da propriedade plena, a qual confere ao titular todos os poderes inerentes à propriedade, mas sim da propriedade limitada, pois decorrem da transferência de um ou mais poderes do domínio. Tal proposição constitui mais um argumento de que o direito de laje não é um direito real sobre coisa alheia.

Ante o exposto, pode-se concluir que, como o direito de laje consiste em um direito real de propriedade, ele também deverá observar a função social da propriedade, com base no art. 5º, XXIII, da Constituição da República<sup>9</sup>.

De acordo com Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald<sup>10</sup>:

na relação jurídica de direito real, o proprietário titulariza o direito subjetivo de exigir dos não proprietários um dever genérico de abstenção, como corolário da garantia individual da propriedade (art. 5º, XXII, CF). Todavia, a coletividade é titular do direito subjetivo difuso de exigir que o proprietário conceda função social ao direito de propriedade, à luz do art. 5º, XXIII, da Constituição Federal.

---

<sup>5</sup> TARTUCE, op. cit., nota 3.

<sup>6</sup> §3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor. BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 18 out. 2017.

<sup>7</sup> DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro*: direito das coisas. 30. ed. V. 4. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 134.

<sup>8</sup> TARTUCE, op. cit., nota 3.

<sup>9</sup> XXIII - a propriedade atenderá a sua função social. BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm)>. Acesso em: 18 out. 2017.

<sup>10</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*: direitos reais. 12. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2016, p. 314.

Sabe-se que o direito de laje surgiu em razão do crescimento desenfreado das grandes cidades, o que ensejou a formação das favelas e comunidades brasileiras. Isto é, o direito de laje nasceu para abrigar pessoas menos favorecidas que buscavam moradias em lugares mais próximos dos centros metropolitanos.

Sendo assim, o instituto em questão observa a função social da propriedade, uma vez que possibilita que diversos indivíduos menos favorecidos sejam juridicamente proprietários de um imóvel e possam usufruir e reivindicar direitos inerentes à propriedade.

Portanto, com a regulamentação do direito de laje no ordenamento jurídico pátrio por meio da Lei nº 13.465/17, ocorreu a promoção do seu acesso, o que facilita a obtenção do mínimo existencial e a concretização da dignidade da pessoa humana.

## 2. A RELAÇÃO ENTRE O DIREITO DE LAJE E O DIREITO DE SUPERFÍCIE

A definição legal do direito de superfície encontra-se no artigo 1.359, do Código Civil<sup>11</sup>. A fim de que seja possível comparar o direito de laje com o direito de superfície, é necessário conceituar o segundo, uma vez que o primeiro já foi objeto de análise no capítulo anterior deste trabalho:

o direito de superfície consiste na faculdade que o proprietário (fundeiro) possui de conceder a um terceiro, tido como superficiário, a propriedade de construções e plantações que este efetue sobre ou sob o solo alheio (solo, subsolo ou espaço aéreo de terreno), por tempo determinado ou sem prazo, desde que promova a escritura pública no registro imobiliário.<sup>12</sup>

A partir da leitura do conceito, depreende-se que ambos os institutos em questão referem-se ao enfoque vertical da propriedade imobiliária. No entanto, o direito de superfície representa um direito temporário, com prazo determinado, conforme a própria redação do dispositivo supramencionado. Deste modo, trata-se de uma propriedade resolúvel, diferente da propriedade oriunda do direito de laje.

---

<sup>11</sup> Art. 1.369, CC: 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. Parágrafo único. O direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão. BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 26 fev. 2018.

<sup>12</sup> FARIAS; ROSENVALD, op. cit., p. 583.

Apesar desta diferença, importa destacar que tanto o direito de laje quanto o direito de superfície devem observar a forma solene, uma vez que devem ser objeto de registro no Cartório do Registro Geral de Imóveis para que produzam devidamente os seus efeitos jurídicos, inclusive perante terceiros.

Merece destaque também o fato de que o direito de laje e o direito de superfície asseguram direito de preferência aos titulares da construção-base e da laje<sup>13</sup> e ao superficiário ou ao proprietário<sup>14</sup>, respectivamente. Portanto, em caso de cessão onerosa da propriedade, deve-se primeiro oferecer o bem a quem já detém uma parte dele, ainda que autônoma.

Cabe ainda ressaltar mais uma semelhança entre os institutos sob análise, qual seja a ausência de relação de subordinação entre as duas propriedades. No direito de laje, a laje em si gera uma matrícula autônoma, dissociada do imóvel principal, demonstrando que a regra da gravitação jurídica não se aplica ao caso. Do mesmo modo ocorre no direito de superfície, pois enquanto o superficiário torna-se proprietário das acessões, o proprietário fundeio mantém-se titular da propriedade do solo<sup>15</sup>.

Nas palavras de Nelson Rosenvald: “o direito de laje é propriedade perpétua, cujo registro no RGI ensejará uma nova matrícula, independente daquele aplicável à propriedade do solo ou de sua fração ideal, seja em termos de disposição ou do trânsito jurídico em geral.”<sup>16</sup>

Todavia, é necessário salientar que a regra da gravitação jurídica em relação ao direito de superfície deverá ser aplicada quando o prazo estabelecido pelas partes findar, se não houver previsão em contrário.

Isso é, após o período previsto no instrumento público que consolidou o direito de superfície, o acessório seguirá o principal, independentemente do valor atribuído às acessões realizadas pelo superficiário, conforme dispõe o Código Civil: “Art. 1.375. Extinta a concessão, o proprietário passará a ter a propriedade plena sobre o terreno, construção ou

---

<sup>13</sup> Art. 1.510-D, CC: 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. BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 26 fev. 2018.

<sup>14</sup> Art. 1.373, CC: Em caso de alienação do imóvel ou do direito de superfície, o superficiário ou o proprietário tem direito de preferência, em igualdade de condições. *Ibid.*

<sup>15</sup> FARIAS; ROSENVALD, op. cit., p. 584.

<sup>16</sup> ROSENVALD, NELSON. *O direito real de laje como nova manifestação de propriedade*. Disponível em: <<https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2017/09/14/O-direito-real-de-laje-como-nova-manifesta%C3%A7%C3%A3o-de-propriedade>>. Acesso em: 16 abr. 2018.



plantação, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário”<sup>17</sup>.

Em sentido contrário, o direito de laje não possui necessidade de previsão de prazo determinado e, portanto, não configura uma propriedade resolúvel, mas sim uma propriedade plena.

Como consequência lógica da questão do prazo, o direito de superfície extingue-se com o fim do período determinado pelas partes. Por outro lado, o direito de laje não se extingue em razão do tempo, uma vez que não se trata de propriedade resolúvel. Na verdade, o direito de laje pode ser extinto em razão da ruína da construção-base, conforme dispõe o artigo 1.510-E, do Código Civil<sup>18</sup>, uma vez que a sua instalação é feita acima ou abaixo da uma construção já edificada.

Ante a exposição das semelhanças e diferenças, indaga-se: na hipótese de existirem lacunas legais a respeito do direito de laje, seria possível aplicar analogicamente as disposições referentes ao direito de superfície?

Sabe-se que o juiz não pode se recusar a julgar um determinado caso em razão da existência de lacuna ou obscuridade do ordenamento jurídico, nos termos do artigo 140, do Código de Processo Civil<sup>19</sup>. Portanto, diante de um vazio normativo, o juiz deve se utilizar do recurso da analogia para que o jurisdicionado tenha seu processo devidamente julgado.

Em resposta à indagação, Flavio Tartuce entende que as regras de direito de superfície podem ser aplicadas ao direito de laje, analogicamente:

o Direito Real de Laje não foi tratado, no Brasil, como uma espécie de Direito Real de Superfície. Todavia, a proximidade ontológica das figuras é inafastável, de maneira que, quando o jurista se deparar com alguma lacuna legal no tratamento do novo direito real, será plenamente viável servir-se, por analogia, de regras destinadas ao Direito Real de Superfície.<sup>20</sup>

Portanto, diante da análise entre as diferenças e semelhanças dos dois institutos, é possível depreender que as similitudes entre eles permitem a aplicação analógica das regras do direito de superfície ao direito de laje.

---

<sup>17</sup> BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em: 26 fev. 2018.

<sup>18</sup> Art. 1.510-E, CC: 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. *Ibid*.

<sup>19</sup> Art. 140, CPC: O juiz não se exime de decidir sob a alegação de lacuna ou obscuridade do ordenamento jurídico. BRASIL. *Código de Processo Civil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm)>. Acesso em: 26 fev. 2018.

<sup>20</sup> TARTUCE, op. cit., nota 3.

Nessa esteira, cabe afirmar que o legislador perdeu a oportunidade de regular o direito de laje aproveitando as normas já existentes referentes ao direito de superfície, uma vez que ambos são bastante similares. Tal aproveitamento traria melhor compreensão acerca dos temas e melhor aplicação prática.

Todavia, é importante destacar que, por se tratar de inovação legislativa, deve-se aguardar a maneira com que os tribunais brasileiros lidarão com a questão, a qual representa um aspecto prático relevante na aplicação dos institutos, uma vez que geram consequências práticas distintas.

### 3. O DIREITO DE LAJE COMO INSTRUMENTO DE ACESSO AO DIREITO SOCIAL À MORADIA

O direito social à moradia está previsto no artigo 6º, da Constituição da República<sup>21</sup>, dispositivo que inaugura o capítulo referente aos direitos sociais.

por direitos sociais, compreendem-se as prestações positivas estabelecidas na Constituição a serem proporcionadas, direta ou indiretamente, pelo Estado, a fim de possibilitar melhores condições de vida aos mais fracos e equalizar situações sociais desiguais.<sup>22</sup>

Nesse contexto, importa destacar a teoria do mínimo existencial, oriunda do Direito Alemão, a qual se coaduna com o princípio da dignidade da pessoa humana (artigo 1º, III, da Constituição da República<sup>23</sup>), vetor da ordem jurídica brasileira.

Segundo a própria denominação da teoria, o mínimo existencial seria o conjunto de condições básicas que devem ser proporcionadas pelo Estado aos seus cidadãos a fim de que eles possam sobreviver com dignidade.

a noção de “mínimo existencial”, que resulta, por implicitude, de determinados preceitos constitucionais (CF, art. 1º, III, e art. 3º, III), compreende um complexo de prerrogativas cuja concretização revela-se capaz de garantir condições adequadas de

---

<sup>21</sup> Art. 6º, CRFB: São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. BRASIL. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm)>. Acesso em: 15 mar. 2018.

<sup>22</sup> MEDINA, José Miguel Garcia. *Constituição Federal comentada*. 3. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014, p. 200-201.

<sup>23</sup> Art. 1º, CRFB: A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: III - a dignidade da pessoa humana; BRASIL, op. cit., nota 21.

existência digna, em ordem a assegurar, à pessoa, acesso efetivo ao direito geral de liberdade e, também, a prestações positivas originárias do Estado, viabilizadoras da plena fruição de direitos sociais básicos, tais como o direito à educação, o direito à proteção integral da criança e do adolescente, o direito à saúde, o direito à assistência social, o direito à moradia, o direito à alimentação e o direito à segurança.<sup>24</sup>

Por tal razão, os direitos sociais já conquistados pela sociedade não podem ser objeto de supressão pelo Estado, conforme estatui o princípio da vedação ao retrocesso. Nas palavras do Ministro do Supremo Tribunal Federal Celso de Mello:

em consequência desse princípio, o Estado, após haver reconhecido os direitos prestacionais, assume o dever não só de torna-los efetivos, mas, também, se obriga, sob pena de transgressão ao texto constitucional, a preservá-los, abstando-se de frustrar – mediante supressão total ou parcial – os direitos sociais já concretizados.<sup>25</sup>

Assim, cabe ao legislador prever meios de acesso e de implementação dos direitos sociais previstos constitucionalmente a fim de que eles sejam ampliados e possam ser exercidos com plenitude pela população.

Em relação ao direito de laje, é possível afirmar que o legislador infraconstitucional, ao editar a Lei nº 13.465/17, fez com que o instituto se tornasse um meio de acesso ao direito à moradia.

Como dito anteriormente neste trabalho, os moradores das comunidades brasileiras, sem poder aquisitivo para adquirir um espaço físico para construir nas grandes cidades, verticalizaram suas moradias e criaram a figura do “puxadinho”, que se assemelha ao atual direito de laje.

Apesar da propagação do “puxadinho”, a ausência de previsão legal acerca do instituto gerava a segregação de quem fazia uso dele, tanto pelo legislador omissivo, que não regulou uma situação comum do cotidiano brasileiro, quanto pelo fato de que se prega que os direitos reais são apenas aqueles previstos em lei como tal.

situação bastante frequente, especialmente nos grandes centros urbanos, a sobreposição de moradias já exigia, historicamente, um justo enfrentamento, por parte do legislador, que, até então, condenava esse fenômeno urbanístico ao cadafalso da invisibilidade.<sup>26</sup>

Desse modo, verifica-se que o direito de laje já era uma figura muito utilizada na realidade das comunidades brasileiras e servia para possibilitar a moradia de diversas pessoas.

<sup>24</sup> BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *AgRg no ARE nº 639.337*. Relator: Ministro Celso de Mello. Disponível em: <<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=627428>>. Acesso em: 15 mar. 2018.

<sup>25</sup> *Ibid.*

<sup>26</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. *Manual de Direito Civil*: volume único. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 1.075.

Portanto, a regulamentação desse direito demonstra que o legislador teve por escopo dar amparo legal a mais uma ferramenta capaz de viabilizar o acesso ao direito à moradia.

Nessa toada encontra-se Nelson Rosenvald, que sustenta que:

Nessa imanente adequação entre o direito de proteção da propriedade já consolidada (regras do jogo) e o direito promocional à propriedade como mínimo existencial (qualidade dos 'players'), coloca-se o direito real de laje como instrumento de regularização fundiária urbana, sob medida para a realidade brasileira, na qual incontáveis famílias vivem em pavimentos distintos daquele originariamente construído sobre o solo, seja na condição de familiares do proprietário originário - em regra, um núcleo formado a partir de descendentes do titular -, ou mesmo desconhecidos, que informalmente contratam uma espécie de locação do "puxadinho" e assumem a condição de possuidores da laje (situação corrente em comunidades carentes).<sup>27</sup>

Nesse sentido também é o entendimento da autora Fernanda Machado Amarante que, antes do surgimento da Lei nº 13.465/17, afirmou:

Seguindo esse raciocínio, a previsão legal do direito de laje, com a regulamentação de sua instituição e promoção ao seu acesso, acabaria por promover o acesso à moradia, assegurando ao indivíduo o ingresso ao mínimo existencial. Por conseguinte, abarcar o direito de laje no ordenamento pátrio seria um meio de efetivação da dignidade da pessoa humana, princípio fundamental consagrado na Constituição Federal de 1988.<sup>28</sup>

É cediço que o Direito deve acompanhar a evolução da realidade fática da sociedade que regula, em atenção ao seu caráter dinâmico, mas, devido à alta velocidade em que as mudanças acontecem, esse acompanhamento fica prejudicado. Ademais, o processo de produção de leis possui trâmites específicos, que, em diversas ocasiões, o torna mais moroso.

Um outro aspecto que desfavorece o caráter dinâmico do Direito é o fato de que, para editar leis, é necessário que haja interesse de determinado parlamentar, pois é ele quem dá início ao processo legislativo.

Dessa forma, apesar de o direito de laje já existir por muitos anos no cotidiano brasileiro, o Direito não foi eficiente em amparar as pessoas que estavam se utilizando deste instituto. Porém, ainda assim, a figura perdurou na sociedade e ganhou, finalmente, a regulamentação legal que necessitava.

Portanto, pode-se afirmar que o amparo legal ao direito de laje foi medida capaz de implementar o exercício efetivo do direito social à moradia, previsto na Constituição da República, por aqueles que já faziam uso do instituto antes da regulamentação.

<sup>27</sup> ROSENVALD, op. cit., nota 16.

<sup>28</sup> AMARANTE, op. cit., p. 45-46.

## CONCLUSÃO

O direito de laje, regulamentado pela Lei nº 13.465/17, já fazia parte da realidade das comunidades brasileiras desde que a densidade demográfica tornou-se desproporcional, ou seja, desde que a relação entre a população e a superfície do território passou a ser muito desequilibrada.

Nessa esteira, houve o surgimento das favelas, situação em que os indivíduos de baixa renda começaram a ocupar áreas de morro, tendo em vista o alto custo das moradias próximas aos grandes centros das cidades.

Como muitos se viram sem alternativas, os morros começaram a ficar muito ocupados, pois se apresentaram como a única opção viável, uma vez que não era necessário o pagamento de diversos tributos, como IPTU, luz, esgoto, etc.

Diante do grande número de pessoas nas comunidades, ocorreu a verticalização das residências, o que fez surgir a construção denominada “puxadinho”. Tal construção era feita em cima das lajes das residências já existentes nas comunidades, eis que era o único espaço disponível para erguer uma construção.

O “puxadinho”, figura famosa na sociedade brasileira, passou a ser tratado legalmente como direito de laje apenas em 11 de julho de 2017, por meio da Lei nº 13.465. Isto demonstra que o caráter dinâmico do Direito nem sempre é capaz de acompanhar as mudanças que ocorrem no cotidiano dada a velocidade em que elas acontecem.

Com a regulamentação trazida pela lei supramencionada, o direito de laje passou a ser previsto como direito real no Código Civil, o que confere segurança jurídica para grande parte da população que já fazia uso do instituto antes mesmo de sua previsão legal.

Nesse ponto é importante salientar que as normas referentes ao direito de laje não se confundem com as normas referentes ao direito de superfície, instituto já existente no âmbito do Direito Civil. Apesar disso, entende-se que é possível a aplicação analógica das regras que já existiam nos casos em que houver lacuna legal em relação ao direito de laje.

Assim, o tratamento legal conferido ao direito de laje representa um instrumento de acesso ao direito à moradia, previsto no artigo 6º, da Constituição da República, pois possibilita que diversos indivíduos possam ter seus imóveis registrados com matrícula própria no Registro Geral de Imóveis, o que confere publicidade perante terceiros e segurança jurídica.

Importante destacar que, para que seja possível o registro dessa matrícula própria, é necessário que a unidade autônoma construída possua dois requisitos, quais sejam o isolamento funcional e o acesso independente em relação ao imóvel base.

Cabe registrar que, apesar do avanço legislativo, o legislador infraconstitucional perdeu a oportunidade de tratar o direito de laje como uma espécie de direito de superfície, instituto já previsto no Código Civil. Ou seja, o legislador poderia ter se utilizado de uma figura existente no ordenamento jurídico, com disposições similares às do direito de laje, para alcançar soluções mais adequadas às situações que ocorrem na realidade brasileira.

Na verdade, a Lei nº 13.465/17 tratou o direito de laje de maneira autônoma, dissociada do direito de superfície, mas deixou algumas lacunas legais. Por isso, importa salientar que, nestas ocasiões, é possível que os juízes apliquem as normas referentes ao direito de superfície por analogia, conforme dispõe o Código de Processo Civil.

Por fim, conclui-se que a nova lei não será capaz de modificar a realidade das comunidades brasileiras, pois isto apenas será possível com a implementação de políticas públicas habitacionais de médio e longo prazo. Ou seja, a nova lei configura a própria declaração de confissão do colapso do sistema habitacional brasileiro, uma vez que o legislador entende ser mais fácil criar um novo instituto jurídico do que solucionar a problemática habitacional existente nas comunidades.

No entanto, pode-se afirmar que a nova lei trouxe dignidade legal a diversas famílias que viviam em uma condição de vácuo normativo, sendo certo que a possibilidade de registro do imóvel construído na laje de outro imóvel já existente configura meio de efetivação da própria segurança jurídica.

## REFERÊNCIAS

AMARANTE, Fernanda Machado. O pluralismo jurídico e o direito de laje. *Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico*, Porto Alegre, v. 8, n. 46, fev./mar. 2013.

BRASIL. *Código Civil*. Disponível em: <[www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 26 fev. 2018.

\_\_\_\_\_. *Código de Processo Civil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm)>. Acesso em: 26 fev. 2018.

\_\_\_\_\_. *Constituição da República Federativa do Brasil*. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)>. Acesso em: 15 mar. 2018.

\_\_\_\_\_. *Lei nº 13.465*, de 11 de julho de 2017. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/L13465.htm)>. Acesso em: 07 mar. 2018.

\_\_\_\_\_. *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](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm)>. Acesso em: 18 mai. 2018.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. *AgRg no ARE nº 639.337*. Relator: Ministro Celso de Mello. Disponível em: <<http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=627428>>. Acesso em: 15 mar. 2018.

DE ARRUDA, SANDE NASCIMENTO. *Direito real de laje: um instrumento de inclusão urbana e de reconhecimento ao direito humano à moradia*. Disponível em: <[http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=19628&revista\\_caderno=7](http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=19628&revista_caderno=7)>. Acesso em: 21 mar. 2018.

DE OLIVEIRA, CARLOS EDUARDO ELIAS. *O que é o direito real de laje à luz da lei nº 13.465/2017?* (parte 1). Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-set-18/direito-civil-atual-direito-real-laje-luz-lei-134652017-parte>>. Acesso em: 09 mai. 2018.

DIAS, LAURA MARCOS DE OLIVEIRA. *A função social da propriedade no direito real de laje*. Disponível em: <[http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=19894](http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=19894)>. Acesso em: 15 abr. 2018.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas*. 30. ed. V. 4. São Paulo: Saraiva, 2015.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: direitos reais*. 12. ed. rev., ampl. e atual. Salvador: JusPodivm, 2016.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Manual de Direito Civil: volume único*. 1. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

MOTA, MAURICIO. *O direito real de laje no Código civil*. Disponível em: <<http://emporiododireito.com.br/leitura/o-direito-real-de-laje-no-codigo-civil>>. Acesso em: 13 jun. 2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 25. ed. V. IV. [Atualização Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho]. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

ROSENVALD, NELSON. *O direito real de laje como nova manifestação de propriedade*. Disponível em: <<https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2017/09/14/O-direito-real-de-laje-como-nova-manifesta%C3%A7%C3%A3o-de-propriedade>>. Acesso em: 16 abr. 2018.

TARTUCE, Flávio. *Direito civil: Direito das Coisas*. 9. ed. rev., atual. e ampl. V. 4. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

\_\_\_\_\_. *Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica*. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478460341/direito-real-de-laje-a-luz-da-lei-n-13465-2017-nova-lei-nova-hermeneutica>>. Acesso em: 08 mar. 2018.

VENOSA, SILVIO DE SALVO. *Direito real de laje (criado pela lei 13.465 de 2017)*. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI267743,91041-Direito+real+de+laje+criado+pela+lei+13465+de+2017>>. Acesso em: 11 abr. 2018.