



ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

O DIREITO DE LAJE NA CONTEMPORANEIDADE, A
NORMATIZAÇÃO PELA MEDIDA PROVISÓRIA 759/2016 E SUA
CONVERSÃO NA LEI Nº 13.465/2017

José Roberto dos Santos Mesquita

Rio de Janeiro
2017

JOSÉ ROBERTO DOS SANTOS MESQUITA

O DIREITO DE LAJE NA CONTEMPORANEIDADE, A
NORMATIZAÇÃO PELA MEDIDA PROVISÓRIA 759/2016 E SUA
CONVERSÃO NA LEI Nº 13.465/2017

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 C. F. Areal

Néli L. C. Fetzner

Nelson C. Tavares Junior

Rio de janeiro
2017

O DIREITO DE LAJE NA CONTEMPORANEIDADE, A
NORMATIZAÇÃO PELA MEDIDA PROVISÓRIA 759/2016 E SUA
CONVERSÃO NA LEI Nº 13.465/2017

José Roberto dos Santos Mesquita

Graduado pela Faculdade de Direito
Estácio de Sá. Advogado.

Resumo – Os Direitos Reais são complexos e instigantes. As mudanças na estrutura da sociedade, exigem novos mecanismos jurídicos para se adaptarem às novas condições populares. Percebe-se que aos poucos o Estado busca se aproximar das questões que envolvam as favelas e seus habitantes. Esse trabalho buscar investigar o instituto do Direito de Laje, e verificar sua relevância e seus desdobramentos.

Palavras-chave- Direitos Reais. Direito de Laje. Direito de Superfície. Medida Provisória nº 759/2016.

Sumário – Introdução. 1. Estariam presentes os requisitos de necessidade e urgência do art. 62 da CF/88 para que a medida provisória nº 759 de 22 de dezembro de 2016 regulasse o direito real de laje no Código Civil? 2. A inclusão dos arts. 1.225, VIII e 1.510-A e seguintes no Código Civil. 3. A discussão para a aplicação e os meios legais para a efetivação do direito de laje. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

O trabalho apresentado aborda o tema do direito de laje normatizado pela medida provisória nº 759/2016 com a inclusão do artigo 1.510-A no Código Civil e as questões acerca da sua aplicação prática e os meios para sua efetivação. O objetivo do presente estudo é analisar a relevância social do tema e seus reflexos nas favelas.

As constantes mudanças sociais fizeram com que a doutrina e a jurisprudência reconhecessem novo modelo de direito real. Tal reconhecimento se deu com a normatização do direito de laje pela medida provisória nº 759/2016. Isso culminou na criação do artigo 1.510-A no Código Civil. Há relevância social no tema, pois ele impacta a vida dos cidadãos que residem nas favelas.

A presente pesquisa científica discute o direito de laje normatizado pela medida provisória nº 759/2016 e pela Lei nº 13.465/2017. Procura-se demonstrar que o novo instituto gera controvérsia no sentido de ser o direito de laje um direito real ou um direito de superfície.

Para tanto, abordam-se as posições doutrinárias a respeito do tema de modo a conseguir discutir sua natureza jurídica e seus desdobramentos práticos.

A Constituição Federal estabelece o direito à moradia. Nas favelas ocorrem transações onde um ocupante cede a ocupação da sua laje a terceiros. Essa situação, no entanto, foi recentemente regulada pelo ordenamento jurídico pátrio e favorece as seguintes reflexões: quais regulações devem ser feitas? Trata-se de um direito de superfície ou direito real?

O tema é recente tanto na doutrina quanto na jurisprudência e quase não há doutrina a respeito, merece atenção, uma vez que a intervenção do Poder Judiciário nas relações peculiares entre cidadãos de baixa renda deve ser sensível.

Para melhor compreensão do tema, busca-se apresentar o conceito de “direito de laje” e compreender como esse conceito foi incluído no ordenamento jurídico pátrio em dezembro de 2016 por medida provisória no Código Civil. Pretende-se, ainda, despertar para sua conversão na Lei nº 13.465/2017, e a atenção para os seus desdobramentos práticos.

Inicia-se o primeiro capítulo do trabalho apresentando um breve histórico da Medida Provisória nº 759/2016 que alterou dispositivos do Código Civil e questiona-se ainda se tal ato respeitou os requisitos formais constitucionais e o advento da Lei nº 13.465/2017.

Segue-se ponderando, no segundo capítulo, se o direito de laje é um direito real ou de superfície e as mudanças no Código Civil decorrente da Medida Provisória e de sua conversão em Lei.

O terceiro capítulo destina-se a examinar se é possível ter o direito à laje quando não se tem o direito à superfície e a aplicação do direito de laje e os meios legais de sua implementação pelas prefeituras.

A pesquisa é desenvolvida 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 é necessariamente qualitativa, porquanto o pesquisador pretende se valer da bibliografia pertinente à temática em foco, analisada e fichada na fase exploratória da pesquisa, para sustentar a sua tese.

1. ESTARIAM PRESENTES OS REQUISITOS DE NECESSIDADE E URGÊNCIA DO ART. 62 DA CF/88 PARA QUE A MEDIDA PROVISÓRIA Nº 759 DE 22 DE DEZEMBRO DE 2016 REGULASSE O DIREITO REAL DE LAJE NO CÓDIGO CIVIL?

A Constituição como norma de força maior segundo Hans Kelsen assume a posição no topo da hierarquia da pirâmide das normas idealizada pelo doutrinador austríaco. Logo, abaixo da Carta Maior de nosso país, há lei complementares, leis ordinárias, medidas provisórias, leis delegadas, e resoluções.

Assim, os aspectos formais da elaboração das leis devem seguir o processo legislativo respeitando-se seu aspecto formal e material. Para tanto a elaboração de uma Constituição conta, por exemplo, com o Poder Constituinte Originário, Poder Constituinte Derivado, e as Emendas à Constituição.

Nesta mesma linha técnica de raciocínio as medidas provisórias são expedidas pelo Poder Executivo.

Antes da CRFB/88 o ato correspondente à medida provisória era o Decreto-Lei. Tal instrumento possibilitava o Presidente da República legislar amplamente.

Segundo, o doutrinador constitucional, e Ministro do Supremo Tribunal Federal, Alexandre de Moraes¹, o decreto-lei brasileiro advém do modelo da Constituição italiana para casos extraordinários de necessidade e urgência.

No caso da Constituição de 1988, o seu art.62 e seu parágrafo único trouxeram originalmente que em caso de relevância urgência o Presidente da República poderia adotar medidas provisórias com força de lei que deveriam ser submetidas ao Congresso Nacional, e que tais atos perderiam sua eficácia desde a edição se não fossem convertidas em lei no prazo de 30 dias a partir de sua publicação, cabendo ao Congresso Nacional, disciplinar as relações jurídicas que iriam advir daquele ato.

Evidente que a edição de medida provisória pelo chefe do Poder Executivo sempre trouxe o risco de excessos legislativos. Assim, buscando-se temperar a discricionariedade da edição de medidas provisórias foi promulgada a Emenda Constitucional nº 32 de 11 de setembro de 2001.

Tal Emenda à constituição alterou a redação original do art.62 e seu parágrafo único da CRFB/88 para incluir 12 parágrafos que trouxeram nova disciplina ao processo

¹ MORAES, Alexandre de. *Direito constitucional*. 33. ed. até a EC nº 95, de 15 de dezembro de 2016. São Paulo: Atlas, 2017, p. 467.

legal das medidas provisórias. Deste modo, atualmente, sendo a medida provisória editada, ela permanecerá vigorando por 60 dias, e posteriormente será examinada pelo Poder Legislativo.

O prazo de início da medida provisória será contado de sua publicação, entretanto tal prazo fica suspenso durante o recesso do Congresso Nacional conforme a EC nº 50, de 14-2-2006. Logo, a medida provisória pode excepcionalmente ultrapassar o prazo constitucional de 60 dias, caso ela seja editada antes do recesso parlamentar.

No caso da medida provisória nº 759/2016, objeto deste estudo, ela foi editada em 22 de dezembro (último dia da sessão legislativa), publicada em 23 de dezembro de 2016 ² e teve sua vigência prorrogada pelo prazo de 60 dias conforme o Ato do Presidente da Mesa do Congresso Nacional nº 10 de 20/03/17 ³.

A Resolução nº 1, de 8/05/ 2002 da Mesa do Congresso Nacional, dispõe que nas 48 horas após a publicação no Diário Oficial da União, de Medida Provisória ato do Presidente da República, a Presidência da Mesa do Congresso Nacional publicará e distribuirá avulsos da matéria e designará a Comissão Mista para emissão de parecer sobre a medida provisória.

Cada medida provisória terá uma comissão mista composta por 12 Senadores e Deputados e número igual de suplentes, observando-se a proporcionalidade de partidos em cada Casa.

Esta Comissão Mista tem prazo improrrogável de 14 dias, contados a partir da publicação da Medida Provisória no Diário Oficial da União para a emissão de um parecer único. Esse parecer deve trazer apreciação da matéria, em itens, sobre os aspectos constitucionais, e também sobre os pressupostos de relevância e urgência, sobre o mérito e a adequação, orçamentária e financeira. Assim, a Comissão Mista deve se manifestar sobre a medida provisória, seu mérito, ainda que entenda que não foram atendidos os seus requisitos constitucionais.

A Comissão Mista pode indicar a aprovação parcial ou total, a alteração da medida provisória, ou ainda sua rejeição. Pode também aquela Comissão se manifestar no sentido de aprovar ou rejeitar emenda que seja apresentada.

² BRASIL. *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-publicacaooriginal-151701-pe.html>>. Acesso em: 25 abr.2017.

³ BRASIL. Ato do Presidente da Mesa do Congresso Nacional nº 10, de 2017. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Congresso/apn-010-mpv759.htm>. Acesso em: 25 abr. 2017.

A Comissão Mista pode apresentar projeto de lei de conversão no tocante à matéria, e projeto de decreto legislativo tratando das relações jurídicas sobre os textos alterados, que então irá tramitar inicialmente pela Câmara dos Deputados.

A Comissão Mista irá encaminhar seu parecer ao Plenário da Câmara dos Deputados e sendo aprovada a medida provisória será encaminhada ao Senado Federal para sua discussão.

Caso o Plenário da Câmara dos Deputados ou do Senado Federal entendam que não estão presentes os pressupostos constitucionais a Medida Provisória deverá ser arquivada.

Por outro lado, se a medida provisória for aprovada ela será convertida em lei, cabendo ao Presidente do Senado Federal realizar sua promulgação, e após a remessa ao Presidente da República que fará a publicação da lei de conversão.

Assim, no prazo de 60 dias, a medida provisória poderá ser aprovada sem alterações, ser aprovada com alterações, ser rejeitada expressamente ou rejeitada tacitamente.

Feitas estas considerações iniciais sobre os aspectos formais da medida provisória, faz-se também breve pontuação sobre seus requisitos.

Conforme o art.62 da CF/88 a Medida Provisória deve ser adotada pelo Presidente da República em caso de relevância e urgência sendo vedada dispor sobre as matérias dos incisos I, II, III e IV deste artigo.

Passando ao escopo deste estudo, a Medida Provisória nº 759/2016 dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e outras providências.

Sua exposição de motivos⁴ invoca dentre outros argumentos que o crescimento desordenado dos grandes centros urbanos trouxe diversos problemas estruturais que impedem o direito social à moradia, e além disso com o fim de adequar o Direito à realidade brasileira, marcada pela profusão de edificações sobrepostas, prevê a criação do direito real de laje.

⁴ BRASIL. *Exposição de Motivos nº 20/2016*, de 21 de dezembro de 2016. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Exm/Exm-MP%20759-16.pdf>. Acesso em: 25 abr.2017.

A exposição de motivos alega que por meio deste novo “direito real”, tem-se a possibilidade de instituir unidade imobiliária autônoma, ainda sob aspecto registral no espaço aéreo, no subsolo de terrenos públicos ou privados, desde que se apresente acesso exclusivo. Ressalva ainda que não se deve confundir com as situações de condomínio, pois o direito de laje não possui como finalidade a criação de co-domínio sobre o solo ou sobre as edificações, mas sim de um mecanismo que possua eficiência para regular os aspectos fundiários das favelas.

Ora, diante destes aspectos questiona-se: estão previstos os requisitos de relevância e urgência insculpidos no art. 62 da CF/88 para a edição de medida provisória no que tange à criação do direito real de laje?

Neste estudo, entende-se que há sim o aspecto formal da relevância constitucional em consonância com o que aponta inclusive a exposição de motivos quanto ao crescimento desordenado dos grandes centros urbanos e seus problemas estruturais que impedem o direito social à moradia, contudo o mesmo não se pode dizer em relação à urgência de sua edição.

Legislar sobre um tema com grande impacto na sociedade, e especialmente nas favelas, por meio de medida provisória sem que houvesse um debate legislativo mais aprofundado para a inclusão de concessão de direito real de uso e a criação do direito real de laje nos art.1.225, inciso XII, e 1.510-A, do Código Civil, traz por óbvio, grandes questionamentos sobre a urgência de tal normatização bem como os interesses políticos ali implícitos.

Diante destas reflexões, conclui-se que a Medida Provisória 759/2016 carece do requisito formal constitucional de urgência insculpido no art.62, da CRFB/88 para sua conversão em Lei.

Quando este estudioso, que se debruça sobre o presente tema, redigiu o parágrafo anterior acima; teceu à época, algumas críticas sobre a ausência de debate legislativo para um tema que influi diretamente na vida das pessoas nas favelas.

No decorrer do estudo, e antes da redação de alguns capítulos e de sua conclusão, o estudioso foi surpreendido mais precisamente em 11 de julho de 2017, pois a Medida Provisória nº 759/2016 foi convertida na Lei nº 13.465/2017.

Segundo o art.108 dessa Lei nº 13.465/2017 ela passou a vigorar da data da sua publicação, qual seja 12 de julho de 2017.

Logo, o presente estudo, torna-se mais dinâmico com os questionamentos levantados acima e torna-se mais interessante com as novidades da conversão da MP nº 759/2016 na Lei nº 13.465/2017.

Por fim, este estudo mostra-se acertado em tecer críticas à ausência de debate na MP nº 759/2016 porque a redação, ampliação e os dispositivos das normas sobre o direito de laje só vieram a se aperfeiçoar de fato com a Lei nº 1.456/2017.

2. A INCLUSÃO DOS ARTS. 1.225, VIII E 1.510-A E SEQUENTES NO CÓDIGO CIVIL

O direito de laje desde sua inclusão no Código Civil possui natureza controversa. Alguns estudiosos entendem que se o direito de laje se trata de um direito real, enquanto em sentido contrário, juristas apontam como um direito de superfície ou ainda como acessão artificial.

Todavia, no curso do presente estudo, a Medida Provisória nº 759/2016 que foi discutida no primeiro capítulo, acabou sendo convertida na Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017.

Deve-se observar que uma vez o objeto do estudo versa sobre um tema recente, suas controvérsias e mudanças legislativas influem diretamente no escopo e no conteúdo deste trabalho.

Originalmente este capítulo iria abordar a inclusão do artigo 1.225, VIII, do artigo 1.510-A e de seus parágrafos no Código Civil.

Contudo, a Medida Provisória nº 759/2016 convertida recentemente na Lei nº 13.465/2017 incluiu na Lei nº 10.406 de 2002 – Código Civil, o artigos 1.225, VIII, o artigo 1.510-A, e além disso os artigos 1.510-B, 1.510-C, 1.510-D, 1.510-E.

Assim, os Juízes das Varas de Família da Comarca de Salvador na Bahia⁵ criaram enunciado no sentido de que o direito de laje é uma acessão artificial. Tal enunciado inclusive foi criado renomado magistrado e jurista Pablo Stolze Gagliano.

Ensina o doutrinador Flávio Tartuce⁶ que a benfeitoria sempre é artificial, e que advém da obra que o homem realiza. Prossegue, meditando, que acessão é uma forma de adquirir a propriedade com o aumento do volume do bem principal. Conclui, com este raciocínio, que o direito de laje é uma acessão artificial.

⁵ TARTUCE, Flávio. *Direito civil*. v. 4: Direito das Coisas. 9. ed. ver. e atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2017, p. 96.

⁶ *Ibid.*

Nesta mesma obra, cujo fechamento da edição ocorreu em novembro/2016, ou seja, antes da Medida Provisória nº 759/2016, Flavio Tartuce trouxe a hipótese de que há o reconhecimento na doutrina⁷ de que o direito de laje seria um direito de sobrelevação, ou superfície de segundo grau que no seu entender é constitui um direito real.

O Enunciado 568, da VI Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, admite a superfície por sobrelevação no Direito Brasileiro⁸ e há autores que entendem que seria desnecessário incluir o direito de laje no rol do artigo 1.225 do Código Civil.

Ricardo Pereira Lima⁹ entende por sua vez que o direito de superfície tradicional exige o requisito de solo, e que o direito de laje não pode ser caracterizado desta forma.

O inciso XII do art. 1.225 do Código Civil foi incluído pela MP nº 759/2016 e alçou a laje como um direito real. Tal disposição foi reiterada com o advento da Lei nº 13.465/2017.

Assim, diante das discussões sobre direito de superfície, superfície por sobrelevação e a dúvida se o direito de laje era um direito real autônomo ou não, o Direito positivou o direito de laje como um direito real autônomo.

Como já foi repisado neste estudo, o tema é recente, e a MP nº 759/2016 tinha incluído o art. 1.510 – A, mais oito parágrafos. Tais dispositivos já se encontram revogados.

Percebe-se que a Lei nº 13.465/2017, por certo, por conta da polêmica suscitada pela MP nº 759/2016, ampliou em número e em disposições jurídicas os dispositivos sobre o direito de laje, merecendo elogios quanto à redação melhorada sobre o tema.

Para fins didáticos, vale à pena reproduzir a definição de direito de laje e a mudança na redação do art.1.510–A, do Código Civil sofrida em um interregno apertado de seis meses:

⁷ Ibid. p. 214.

⁸ ALBUQUERQUE, Roberto Paulino de. *Periódicos Eletrônicos*: o direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2017jan02/direitolajenaodireitorealdireitosuperficie>>. Acesso em: 25 abr.2017.

⁹ MACHADO, Costa (Org.). *Código Civil interpretado*: artigo por artigo, parágrafo por parágrafo. 10. ed. São Paulo: Manole, 2017, p. 1074.

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.¹⁰

A seguir, a atual redação do mesmo artigo: “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.¹¹”

Fica evidente que a Lei nº 13.465 não só melhorou a redação do dispositivo, como também terminou com a divergência em relação ao direito de laje no tocante à superfície inferior.

A Lei, com redação aprimorada, pôs fim às controvérsias, quando apontou que a construção base é aquela originalmente construída sobre o solo.

Interpretando a Lei constata-se que o direito real de laje é um direito vertical. Ainda, nesta linha de raciocínio, os cidadãos querem formalizar suas questões, mas o Estado também não fica atrás, uma vez que passa a tributar o titular do direito real de laje.

Terão também os titulares da laje os direitos que são inerentes ao direito de propriedade de usar, gozar e dispor. A Lei nº 13.465/2017 manteve o entendimento esposado na MP nº 759/2016 de que se trata de interesse local dos municípios e do distrito federal dispor sobre posturas edilícias urbanas.

Fato que mereceu grandes críticas à época da MP nº 759/2016 dizia respeito ao fato de que sua redação não permitia um sucessivo direito real de laje no art. 1.510-A, § 5º, do Código Civil. Com a nova redação que a lei deu, constata-se que ela se coaduna muito mais com a realidade fática das favelas onde já ocorre há décadas informalmente um sucessivo direito real de laje.

A lei merece destaque porque também impõe um dever de cuidado com as obras realizadas, e tenta fazer com que as posturas locais sejam respeitadas, o que se sabe difícil na prática.

¹⁰ BRASIL. 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 10 set.2017.

¹¹ Idem. Lei 13.465, de 11 de julho de 2017. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em 10 set.2017.

A nova legislação aproxima os titulares do direito de laje àqueles de um condomínio edilício quando se reporta às despesas necessárias comuns que serão partilhadas inclusive com o proprietário-base da construção.

Aspecto extremamente interessante diz respeito ao direito de preferência no direito de laje. Ora, se é interessante quando isto ocorre na venda de um apartamento na cidade, muito mais interessante e pertinente é quando isto ocorre no direito de laje, haja vista a proximidade com que as pessoas vivem neste tipo de situação.

Muitas vezes as pessoas que possuem o direito de laje fático precisam, subir, entrar ou passar pela construção-base para chegar à sua casa, e isto sucessivamente, pois outro titular de direito de laje superior deverá passar pela construção base, pelo titular de um direito de laje até chegar na sua casa e etc.

No direito de preferência de laje prefere-se sucessivamente o titular das lajes ascendentes e descendentes que ficam mais próximas à unidade que será alienada. Mais uma vez entra aí o aspecto fático de convivência.

Caso deixe de existir a construção base por conta de ruína isto implicará na extinção do direito real de laje. A ressalva que a lei faz reforça o sentido vertical do direito de laje, uma vez que afasta tal situação quando o direito de laje tiver sido instituído sobre o subsolo.

Refletindo sobre os casos de construções irregulares nas favelas que não contam com engenharia arrojada, mas sim “arranjada”, a lei prevê eventual reparação civil em face daquele que tiver dado causa à ruína da construção.

Deste modo, neste estudo, fica evidente que o anseio popular necessita de regularização para apaziguar os conflitos e trazer mais segurança jurídica aos cidadãos.

Em harmonia com o que foi trazido neste estudo, constata-se que a enxurrada de críticas e questões suscitadas por estudiosos do direito, doutrinadores e membros dos poderes da república foram no final das contas salutares, pois se a Medida Provisória deu o pontapé inicial na questão, pecando por sua imprecisão e a limitação evidente, por sua vez a Lei nº 13.465/2017, ainda que não encerre a questão, ampliou de um modo mais harmônico e atento à realidade o instituto do direito real de laje.

3. A DISCUSSÃO PARA A APLICAÇÃO E OS MEIOS LEGAIS PARA A EFETIVAÇÃO DO DIREITO DE LAJE

Uma das maiores dificuldades acadêmicas deste trabalho e do estudo deste tema de Direito Real de Laje diz respeito ao fato de que atualmente ainda não há nenhuma doutrina escrita sobre o tema analisando a MP nº 759/2016 que foi publicada em 09.12.2015, e muito menos sobre a Lei nº 13.465/2017 que foi publicada em 12.07.2017, e posteriormente retificada em 06.06.2017.

Assim, a discussão específica sobre o presente tema tem como base artigos de internet onde renomados juristas e doutrinadores¹² meditam sobre o tema.

Os meios legais para concretizar o direito de laje, diante de sua recente normatização, e da ausência de uma prática reiterada, por óbvio trazem dificuldades para sua efetivação.

O artigo 1.510-A, § 5º, da Lei nº 13.465/2017 dita que os municípios e também o distrito federal poderão dispor sobre as posturas urbanísticas e edificações em relação ao direito real de laje.

Assim surge uma questão interessante: será possível que os cartórios de registro de imóveis terão a possibilidade de registrar o ato instituindo o direito real de laje ao particular sem que haja uma autorização prévia do município dando um atestado da sua compatibilidade com as normas de direito urbanístico?

Flavio Tartuce¹³ entende que não haveria tal obstáculo uma vez que o registro do direito de laje por particular não significa que haveria uma construção da laje.

Entretanto, o autor, curiosamente, em seguida pondera que com a instituição do direito de laje o particular não poderá edificar ao seu bel prazer um andar, e nem ocupar a laje caso o município vede isto legislativamente.

Desse modo, se o titular do direito real de laje construir sobre essa área, não poderá ser averbado esse fato na matrícula do imóvel porque o particular deve obter o “habite-se” municipal ou documento que demonstre que a obra atende as normas urbanísticas.

¹² XIMENES, Rachel Leticia Curcio. *Periódicos eletrônicos*: As mudanças criadas pela MP que propõe a regularização fundiária. Disponível em: < <http://www.conjur.com.br/2017-jun-12/opiniao-mudancas-criadas-mp-regularizacao-fundiaria>>. Acesso em 10 set.2017.

¹³ TARTUCE, Flávio. *Periódicos eletrônicos*: 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 10 set.2017.

Em suma, pode-se registrar o direito real de laje no cartório sem que haja construção prévia, mas caso haja uma, ela deve atender a toda normatização urbanística municipal. Logo, percebe-se que o primeiro ato seria inócuo, e que o município ainda daria a palavra final sobre o instituto.

Outra questão para meditar diz respeito à Lei nº 6.015/1973, que dispõe sobre registros públicos. Essa Lei exige em seu artigo 176, § 1º, I, e II que cada imóvel tenha matrícula própria que deve atender requisitos, tais como: número de ordem, data, a identificação do imóvel, se urbano com suas características e confrontações.

O artigo 236 desta mesma lei dispõe ainda que nenhum registro poderá ser feito sem que o imóvel a que se referir esteja matriculado.

A Lei nº 13.465/2017 incluiu na Lei nº 6.015/1973 o § 9º ao já mencionado artigo 176, e trouxe a novidade que a instituição do direito real de laje deverá ocorrer por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis, e também por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base, e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca.

Desse modo, o particular interessado no direito de laje deverá providenciar toda a documentação necessária, abrir matrícula própria, ou averbar as matrículas de lajes anteriores.

Ora, sabendo-se que os emolumentos e taxas são calculados conforme o valor venal do imóvel encontra-se aí algumas dificuldades práticas: e se a construção-base não possuir matrícula no registro de imóveis?

Além disso, qual seria nesse caso o valor venal do imóvel? O particular que quer fazer o registro do direito real de laje depara-se com a seguinte situação: se a construção-base não possuir matrícula no registro de imóveis como resolver essa questão, bem como sobre que base serão calculadas as taxas e emolumentos?

Essas são questões que na prática trazem lacunas principalmente no tocante ao fato de que aquele que quer registrar o seu direito real de laje geralmente não possui rendimentos para pagar aqueles valores.

Assim, a aplicação do direito de laje na prática diz respeito ao seguinte fato: geralmente aqueles que buscam o direito real de laje são pessoas humildes. Então como poderão elas regulamentar o ato diante dos cartórios, uma vez que em regra, não conseguem arcar com os emolumentos, as taxas, e os tributos que daí irão advir?

Por fim, conclui-se que o direito real de laje enfrentará na prática diversas dificuldades para que seja reconhecido pela população das favelas, e efetivado na prática.

CONCLUSÃO

Esta pesquisa constatou, como problemática essencial, a positivação do direito real de laje pela medida provisória nº 759 / 2016 e sua conversão na Lei nº 13.465/2017. O embate materializa-se com o questionamento se estão presentes os requisitos de necessidade e urgência para a edição de medida provisória sobre o direito de laje, e se a conversão em lei posteriormente atende aos anseios representados na Constituição da República.

De um lado, o Poder Executivo edita medida provisória sem amplo debate; de outro, o Congresso Nacional converte a medida provisória em lei.

Fruto das reflexões fundamentadas que se desenvolveram no decorrer da pesquisa, foi possível chegar à conclusão de que a medida provisória nº 759 /2016 possuía o requisito de necessidade, mas não trazia o requisito de urgência de forma explícita.

Na prática, a Lei nº 13.465/2017 ampliou o debate e por consequência aprimorou a redação dos dispositivos.

Tal entendimento consubstancia-se na ideia de que o direito deve atender aos anseios sociais e a formalização das relações dos cidadãos das favelas, mas com amplo debate sobre a aprovação normativa. Em outras palavras, a edição de medida provisória sobre o direito de laje mostrou-se prematura, e o aperfeiçoamento do instituto somente se deu após amplo debate doutrinário positivado pelo Poder Legislativo.

Quanto à questão que se descortinou ao longo do segundo capítulo, a de verificar a inclusão do direito de laje no Código Civil por meio de medida provisória, bem como o afastamento de controvérsias. Argumentos jurídicos bem fundamentados, discutiam, a natureza jurídica do instituto. Alguns juristas entendiam se tratar de um direito de superfície, e outros, de um direito real. A lei suprimiu a dúvida e elencou o instituto do direito de laje como direito real autônomo.

O principal argumento usado por esta pesquisa, para investigar essa questão, sustentou-se nas opiniões dos juristas e nos artigos encontrados na internet.

A Lei nº 13.465 terminou com a divergência em relação ao direito de laje no tocante à superfície inferior, apontou que a construção base é aquela originalmente construída sobre o solo, e ditou que o direito real de laje é um direito vertical.

Os titulares da laje possuem os direitos que são inerentes ao direito de propriedade de usar, gozar e dispor, e foi mantida a disposição que se trata de interesse local dos municípios e do distrito federal dispor sobre posturas edilícias urbanas.

O direito de preferência no direito de laje, haja vista a proximidade com que as pessoas vivem neste tipo de situação, é um grande avanço social em harmonia com os princípios constitucionais e com as normas do Código Civil.

A Lei nº 13.465/2017 trouxe que a instituição do direito real de laje deverá ocorrer por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis, e problematizaram novas questões como o caso de a construção-base não possuir matrícula no registro de imóveis, e qual seria o valor venal do imóvel.

Um dos objetivos fundamentais da República brasileira consiste em construir uma sociedade solidária, logo não se mostra razoável não ampliar, ou cercear os institutos de direitos reais em face dos evidentes fatos sociais, pois isto obstará a dinâmica do direito que aperfeiçoa a sociedade.

Por fim, ainda que os cidadãos possam encontrar dificuldades práticas e financeiras para a aquisição do direito real de laje, a sua positivação é um dos primeiros passos para garantir ao cidadão da favela a formalização de sua propriedade de fato.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE, Roberto Paulino de. *Periódicos Eletrônicos*: O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2017jan02/direitolajenaodireitorealDireitosuperficie>>. Acesso em: 25 abr.2017.

BRASIL. *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-publicacaooriginal-151701-pe.html>>. Acesso em: 25 abr.2017.

_____. *Ato do Presidente da Mesa do Congresso Nacional nº 10*, de 2017. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Congresso/apn-010-mpv759.htm>. Acesso em: 25 de abr. 2017.

_____. *Exposição de Motivos nº 20/2016*, de 21 de dezembro de 2016. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Exm/Exm-MP%20759-16.pdf>. Acesso em: 25 abr.2017.

_____. *Lei 13.465, de 11 de julho de 2017*. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em 10 set.2017.

MORAES, Alexandre de. *Direito constitucional*. 33. ed. atualizado até a EC nº 95, de 15 de dezembro de 2016. São Paulo: Atlas,2017.

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

_____. *Periódicos eletrônicos*: 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 10 set.2017.

XIMENES, Rachel Leticia Curcio. *Periódicos eletrônicos*: As mudanças criadas pela MP que propõe a regularização fundiária. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2017-jun-12/opiniao-mudancas-criadas-mp-regularizacao-fundiaria>>. Acesso em 10 set.2017.