

O DIREITO REAL DE LAJE E A NÃO EFETIVIDADE DA LEI 13.465 DE 2017 FRENTE AOS DESAFIOS EXISTENTES NA SOCIEDADE

Felipe do Amorim Martins¹
Simone Oliveira Flores da Silva²

RESUMO

O presente trabalho tem por finalidade discorrer sobre o direito real de laje e suas principais características. Isso porque o referido direito mostra-se como um instrumento essencial para a regularização fundiária, sendo esta muito importante para proporcionar acesso ao direito fundamental à moradia digna que, por sua vez, faz se necessário para a preservação da dignidade da pessoa humana – fundamento da República. Além disso, o foco deste trabalho se concentra, sobretudo, na realização da análise em torno da não efetividade da Lei 13.465/17 diante dos desafios encontrados principalmente nas localidades onde se verifica a maior quantidade de ocupações informais verticalizadas, ou seja, nas favelas. Por fim, cumpre apontar possíveis soluções para a resolução dos problemas constatados, a fim de alcançar o devido aperfeiçoamento do direito real de laje no plano prático.

Palavras-chave: Direito real de laje. Regularização Fundiária. Lei 13.465 de 2017. Não efetividade.

ABSTRACT

The present work aims to discuss the real right of slab and its main characteristics. This right is shown as an essential instrument for land regularization, which is very important to provide access to the fundamental right to decent housing which, in turn, makes necessary for the preservation of the dignity of the human person. Republic. In addition, the focus of this work is mainly on the analysis of the non-effectiveness of Law 13.465 / 17 in the face of the challenges encountered mainly in the locations where the greatest number of informal vertical occupations occur, ie, in favelas. Finally, it is necessary to point out possible solutions for solving the problems identified, in order to achieve the proper improvement of the real right of the slab in practical terms.

Key words: Real slab law. Land regularization. Law 13,465 of 2017. Not effective.

¹ Graduado no Curso de Bacharel em Direito da Universidade do Grande Rio - UNIGRANRIO (2019-1). Trabalho de Conclusão de Curso TCC - artigo científico - (grau 10,0) do Curso de Direito, como parte dos requisitos parciais para a obtenção do grau de Bacharel em Direito. Orientado pela Professora Simone Flores. Contato: felipe.amorim.adv@gmail.com.

² Doutoranda em Direito Público e Evolução Social pela Universidade Estácio de Sá (UNESA/RJ). Mestre em Direito Público e Evolução Social (UNESA/RJ – 2004). Professora Adjunta de Direito Civil do curso de Direito na Universidade de Grande Rio (UNIGRANRIO). Membro do NDE. Professora de Direito Civil na Universidade Candido Mendes (UCAM/RJ). CV Lattes: <http://lattes.cnpq.br/6409307759211244>.

1. INTRODUÇÃO

Muito tem se discutido acerca do direito real de laje atualmente em nosso país. De fato, nota-se a importância do referido direito frente às necessidades sociais encontradas, sobretudo em localidades em que mais possuem ocupações informais – nas favelas.

O direito real de laje foi positivado no Brasil por meio da Medida Provisória 759/2016, sendo em seguida convertida na Lei 13.465 de 2017, a qual alterou o Código Civil, bem como outros diplomas normativos.

Por outro lado, nota-se que tal direito já faz parte da realidade social, conforme inclusive salienta Ricardo Pereira Lira³: “Nas favelas do Rio de Janeiro, moradores permitem que um terceiro construa sobre a sua laje, ficando da posse exclusiva deste terceiro a moradia por ele construída”. Diante disso, sabe-se a importância de sua regulamentação, a fim de resolver conflitos que eventualmente possam surgir.

Conceituando o instituto, segundo Nelson Rosenvald⁴: “O direito de laje é uma nova manifestação do direito de propriedade”. Tal conceito se justifica porque o referido direito se constitui por uma unidade imobiliária autônoma, possuindo matrícula própria, com acesso independente, individualização de despesas, bem como de obrigações de natureza econômica.

Com efeito, impende mencionar a importância da busca pela concretização de tal direito, na medida em que cabe ao Estado promover direito à moradia digna, como uma política prestacional, eis que se trata de direito fundamental social previsto no art. 6º, Caput, da Constituição Federal de 1988⁵.

Em contrapartida, conforme veremos adiante, o Estado historicamente pouco fez para a efetivação do direito à moradia digna, principalmente em favelas nas quais há a maior incidência de construções verticais informais, momento em que

³ LIRA, Ricardo Pereira, A Aplicação do Direito e a Lei injusta. **Faculdade de Direito de Campos dos Goytacazes**, RJ, v.1,n.1,p.13-28, jan./jun.2000. Disponível em:<<http://bdjur.stj.jus.br/dspace/handle/2011/25254>>. Acesso em: 05 jun. 2019.p.22.

⁴ 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-manifestação-de-propriedade>>. Acesso em: 28 mai.2019.p.1.

⁵ Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>Acesso em 22 mai.2019. p.04

o direito real de laje surge como um instrumento de regularização fundiária considerado adequado para a resolução da questão.

Neste sentido, entra em vigor a Medida Provisória 759/2016, trazendo na respectiva Exposição de Motivos⁶, o objetivo de promover a regularização fundiária, consagrando o direito laje como um mecanismo para a sua realização, sendo posteriormente convertida na Lei 13.465/2017. Porém, a redação final desta, conforme se verificará adiante, mostra-se incongruente, motivo pelo qual a efetivação do direito real de laje, inclusive para a regularização fundiária, dificilmente se aperfeiçoará na prática, se continuar desta forma.

Assim, será apresentado o direito real de laje com suas principais características, bem como os desafios existentes com a promulgação da referida Lei, e as possíveis soluções a serem tomadas para a concretização do aludido direito.

2. DIREITO REAL DE LAJE E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

O direito de propriedade encontra-se em nosso ordenamento jurídico como direito fundamental de envergadura constitucional, no capítulo de Direitos e Garantias Fundamentais (art.5, inciso XXII, CF/88), sendo garantido o direito de propriedade ao indivíduo, correlacionado à dignidade da pessoa humana e ao mínimo existencial, dada a importância de tal direito a ser exercido sob o ponto de vista vertical (perante o Estado), bem como diante dos demais indivíduos, sob o prisma horizontal.

Por outro lado, com o mesmo nível de hierarquia, a Carta Magna estabelece que tal direito, muito embora a sua relevância pelo ponto de vista individual, precisa de satisfazer uma dimensão coletiva, inserido em um contexto social, dentro do qual emana o conceito de função social da propriedade, expressamente preceituada em seu art.5, inciso XXIII.

⁶ BRASIL. **Medida Provisória nº 759 de 22 de dezembro de 2016. Exposição de Motivos.** Dispõe sobre o direito real de laje como mecanismo de regularização fundiária, de acordo com os seguintes dispositivos: “113. IV – SOBRE O DIREITO REAL DE LAJE. Em reforço ao propósito de adequação do Direito à Realidade brasileira, marcada pela profusão de edificações sobre postas, o texto prevê a criação do direito real de laje. 114. Por meio deste novo direito real, abre-se a possibilidade de se instituir unidade imobiliária autônoma, inclusive sobre a perspectiva registral, no espaço aéreo ou no subsolo de terrenos públicos ou privados, desde que esta apresente acesso exclusivo. Tudo para que não se confunda com as situações de condomínio. 115. O direito de laje não enseja a criação de condomínio sobre o solo ou sobre as edificações já existentes. Trata-se de mecanismo de regularização fundiária de favelas”. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2016/medidaprovisoria-759-22-dezembro-2016-784124-exposicaodemotivos-151740-pe.html>>. Acesso em: 09 jun. 2019.p.9.

Nesse sentido, o enfoque da concepção contemporânea de propriedade é a sua função social, como instrumento de concretização do princípio central da dignidade da pessoa humana. Tal fato resulta da evolução do Direito Civil, abdicando de seu caráter patrimonialista para adquirir caráter personalista, de acordo com os valores constitucionais.

Deste modo, conforme explica Nelson Rosenvald⁷, há um processo de “ressignificação do direito de propriedade” no Brasil:

Com a vigência da Lei n. 13456/17 (sic) e, especialmente com a tipificação do direito real de laje – com início do artigo 1.510-A do Código Civil -, abre-se um novo capítulo na constante ressignificação do direito de propriedade brasileiro, resultado da necessária tensão entre o ‘direito de propriedade’ e o ‘direito à propriedade’. O direito de propriedade (art.5, XII, CF) como garantia constitucional e direito fundamental individual, fundado na liberdade do indivíduo de se apropriar de bens e de excluir terceiros (o clássico direito passivo universal). Lado outro, o direito à propriedade (art.5º ‘caput’, CF), como expressão do Estado Democrático de Direito pela via da universalização do acesso à propriedade. Trata-se de direito fundamental social, albergado no princípio da igualdade material, que defere a todo o ser humano o direito de ‘vir a ter’ e o direito de ‘não ser excluído’ da condição de cidadão dotado de um piso patrimonial que materialize a sua dignidade e preserve a privacidade do núcleo familiar.

Neste diapasão, considera-se o direito de laje como uma das espécies de institutos que dão ensejo a esta evolução, no sentido de ressignificar o direito de propriedade, com o fito na ideia de função social da posse/propriedade, tanto uma quanto outra, buscando tutelar o direito fundamental e social à moradia digna, a partir da compreensão de que todos os institutos do direito civil foram funcionalizados à luz da Constituição Federal de 1988, atribuindo a eles uma função promocional, rompendo com o conceito anterior relacionado ao individualismo do liberalismo burguês.

Assim, em que pese o proprietário tenha a prerrogativa de usar, gozar e dispor da coisa e o direito de reavê-la do poder de outrem que injustamente a possua ou detenha, conforme dispõe o Código Civil em seu artigo 1.228 e

⁷ 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-manifestação-de-propriedade>>. Acesso em: 28 mai.2019.p.1.

respectivos parágrafos, o direito de propriedade deve ser exercido de acordo com a função social.

Conjugado com o direito de propriedade e à respectiva função social, conforme supramencionado, ganha relevo igualmente a Dignidade da Pessoa Humana. Para José Afonso da Silva⁸, a Dignidade da Pessoa Humana é considerada um valor supremo da democracia e, tratando-se de propriedade, surge o direito real de laje para atender, não só o direito de propriedade e a sua função social, como também para satisfazer a dignidade da pessoa humana, na medida em que busca democratizar a propriedade para a população mais carente, sendo, portanto, o direito de laje um direito fundamental do ser humano, ante o caráter não exaustivo do rol do art.5º, da Constituição da República.

3. CONSTITUIÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE, ESPÉCIES E A SUA NATUREZA JURÍDICA, DIFERENÇAS COM OUTROS INSTITUTOS E DO REGISTRO

3.1. CONSTITUIÇÃO

De acordo com Cristiano Chaves de Farias⁹, a constituição do direito de laje pode ser realizada por diversas formas, a saber: a) por meio de negócio jurídico; b) por intermédio de usucapião (usucapião à lajearia); c) através de Declaração Unilateral de Vontade; e, d) pela sobrelaje (laje de grau subsequente ou lajes sucessivas).

A constituição via negócio jurídico ocorre diante do fato de ser este o meio mais utilizado para a celebração dos direitos reais imobiliários, tendo como premissa a vontade das partes envolvidas, inclusive do titular da propriedade da construção da unidade base.

Neste sentido, seja pela doação ou compra e venda (negócio jurídico entre vivos) ou testamento, o titular de um imóvel pode transferir a sua laje em favor de um terceiro, gerando um direito real em favor dele, de modo independente da construção base.

⁸ SILVA, José Afonso da. **A dignidade da pessoa humana como valor supremo da democracia**, disponível em: <<https://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/download/47169/45637>>. Acesso em: 19 mai.2019.p.89.

⁹ FARIAS. Cristiano Chaves de. **Direito de Laje** / Martha El Debs, Wagner Inácio Dias e Cristiano Chaves de Farias – 3. Ed. rev. atual. e ampl. – Salvador: Ed. Juspodivm, 2019. p.114. et. seq.

Ademais, há a possibilidade de constituir o direito de laje por intermédio de usucapião. Isso porque o direito em tela, como via de regra, inclusive em relação aos demais bens corpóreos, é passível de posse, logo pode ser alvo de usucapião (usucapião à lajearia). Para tanto, deve-se ressaltar o preenchimento dos respectivos requisitos legais.

Por outro lado, ainda pode ser vislumbrada a aquisição do direito real de laje através de Declaração Unilateral de Vontade. Isso se deve à possibilidade do proprietário do imóvel base de declarar unilateralmente a sua vontade a fim de transmitir a sua laje para terceiros, de modo que surja efeitos constitutivos de direitos. Tal fato é plenamente possível, tendo em vista o Código Civil não é taxativo quando tipifica algumas situações jurídicas ensejadoras de declaração unilateral de vontade presentes nos artigos 854¹⁰ e 886¹¹ do diploma legal mencionado.

Outra hipótese consiste em constituir o direito de laje pela sobrelaje (laje de grau subsequente ou lajes sucessivas).

Por fim, além das possibilidades elencadas, o direito real de laje pode ser eventualmente constituído ou transferido por *causa mortis* aos herdeiros legítimos e testamentários.

3.2. ESPECIES

a) Laje vertical ascendente. Trata-se de um desdobramento vertical superior, ou seja, para cima, em relação à construção base.

b) Laje vertical descendente. Por sua vez, cuida-se de um desdobramento vertical para baixo, de modo que consagra a possibilidade de criar um novo direito em espaços inferiores ou em porões, abaixo da construção-base.

3.3. NATUREZA JURÍDICA

Muito embora o assunto seja controvertido na doutrina, possuindo inclusive posicionamento em sentido diverso¹², prevalece o entendimento de que o direito real de laje seja real autônomo e independente (sobre coisa própria), em

¹⁰ Art. 854. Aquele que, por anúncios públicos, se comprometer a recompensar, ou gratificar, a quem preencha certa condição, ou desempenhe certo serviço, contrai obrigação de cumprir o prometido. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm> Acesso em 19 mai.2019. p.62.

¹¹ Art. 886. Não caberá a restituição por enriquecimento, se a lei conferir ao lesado outros meios para se ressarcir do prejuízo sofrido. Ibidem, p.64.

¹² Cf. GAGLIANO, Pablo Stolze. **Manual de direito civil**; volume único / Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho. – 2. ed. São Paulo : Saraiva Educação, 2018. p.1145.

relação à propriedade do imóvel originalmente construído, o que possibilita, além da proteção possessória, a tutela reivindicatória.

Tal visão se extrai com a análise do art.1228, combinado com o art. 1510-A, ambos do Código Civil¹³, este último com redação dada pela Lei 13.465 de 2017, *in vérbis*:

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.

(...);

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 edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

§ 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.

¹³ BRASIL. Código Civil (2002). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm> Acesso em 19 mai.2019. p.130.

Com a mesma perspectiva, escreveu o jurista Cristiano Chaves de Farias¹⁴:

Trata-se, portanto, de um novo direito real, com características próprias, sem qualquer relação de independência ou subordinação jurídica com a propriedade da construção que serviu de base. Não é, a toda evidência, direito real sobre coisa alheia.

Ainda no mesmo sentido, explica Nelson Rosenvald¹⁵:

[...] não existem direitos reais sobre coisa alheia com atributo da propriedade, pois em algum momento o titular terá que restituir os poderes dominiais ao proprietário. [...]A seu turno 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.

Assim, o direito de laje possui a natureza jurídica de direito real sobre coisa própria, diante da sua autonomia, independência e ausência de subordinação jurídica perante a construção base, bem como por sua perenidade, inclusive por possuir os atributos relativos ao direito de propriedade, sendo considerado, portanto, uma nova manifestação desta.

3.4. DA DIFERENÇA ENTRE O DIREITO DE LAJE, DIREITO DE SUPERFÍCIE E O CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Conforme supramencionado, considera-se o direito de laje um direito real sobre coisa própria, enquanto que o direito de superfície mostra-se como direito real sobre coisa alheia. Partindo deste pressuposto, apesar de existir corrente doutrinária contrária¹⁶, resta evidente, ao menos, a presença de duas diferenças entre ambos, serão vejamos.

A primeira reside no fato de que o direito de laje não se desfaz com o decurso de tempo. Em contrapartida, o direito de superfície é temporário. Neste

¹⁴ FARIAS. Cristiano Chaves de. **Direito de Laje** / Martha El Debs, Wagner Inácio Dias e Cristiano Chaves de Farias – 3. Ed. rev. atual. e ampl. – Salvador: Ed. Juspodivm, 2019. p.60.

¹⁵ 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-manifestação-de-propriedade>>. Acesso em: 28 mai.2019.p.1-2.

¹⁶ ALBUQUERQUE JUNIOR, Roberto Paulino de. **O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície**. Revista Consultor Jurídico. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>>. Acesso em 04 jun. 2019. P.1-4.

sentido, ensina Cesar Fiuza e Marcelo Couto¹⁷ “O direito de laje, ao contrário do direito de superfície por sobrelevação, é perene e não se extingue com o transcurso do prazo ou advento de termo”. Ou seja, ambos são distintos com relação à temporalidade.

Além disso, outro fator que difere consiste na exigência da abertura de uma matrícula própria¹⁸ no Cartório de Registro de Imóveis, para a efetivação do direito de laje, em razão de sua definitividade, diferentemente do direito de superfície, na medida em que neste, tal hipótese não é permitida.

Assim, observa-se que o direito real de laje possui autonomia e independência no que tange à construção base, possuindo nova matrícula e perenidade sendo transmissível entre vivo e causa mortis, além de conferir ao lajeário todos dos poderes atinentes ao domínio, o que não acontece com o direito de superfície.

Finalmente, outro instituto que não se confunde com o direito real de laje é o condomínio edilício, visto que este possui como requisito de criação a existência de áreas de uso comum, sendo obrigatório conferir uma fração ideal de parte correspondente ao solo e da referida área para cada unidade. Tal pressuposto não se atribui ao direito real de laje, de acordo com o preceituado no §4º do art.1.510-A do Código Civil¹⁹.

3.5. DO REGISTRO

Uma vez cumpridos os requisitos legais, sendo estes, via de regra, os mesmos atinentes aos demais direitos reais - impõe-se aos contratantes (lajeário/lajeado), a averbação do título junto ao registro de imóveis, na forma prevista pelo Código Civil, conforme destaca Blaskesi²⁰:

Por força do que determina o parágrafo 3º do artigo 1.510-A, do Código Civil, os titulares da laje terão sua unidade imobiliária autônoma, constituída em matrícula própria no registro de

¹⁷ FIUZA, Cesar Augusto de Castro; COUTO, Marcelo Resende Campos Marinho. Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017. **Civilistica.com**. Rio de Janeiro, a.6, n.2, 2017. Disponível em: <<http://civilistica.com/ensaio-sobre-o-direito-real-de-laje/>>. Acesso em: 04 jun.2019. p.4.

¹⁸ Cf. *Ibidem*, p.5.

¹⁹ Art.1.510-A do Código Civil, § 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/leis/2002/110406.htm> Acesso em 19 mai.2019. p.134.

²⁰ BLASKESI, Eliane. Direito de laje: da teoria ao registro. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 24, n. 5706, 14 fev. 2019. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/71855>>. Acesso em: 19 mai.2019. p.2.

imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca (artigo 176, 3º, Lei 6.015/73).

Assim, o imóvel correspondente à construção-base receberá, em sua matrícula, a averbação de que sobre ou sob ele, foi constituído o direito real de laje, sendo assinalada a matrícula deste direito.

Importante, por fim, ressaltar que a quantidade de matrícula será necessariamente a quantidade de lajes. Ou seja, para cada constituição de novo direito, deverá ser aberta a matrícula, sendo esta averbada no imóvel originário, bem como nas demais lajes se eventualmente existirem, fazendo sempre as devidas remissões.

4. DIREITO E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

De acordo com Cristiano Chaves de Farias²¹, denomina-se como lajeado o titular do imóvel originário, e como lajeário o titular do direito de laje.

Ainda segundo o eminente Jurista²², a legislação em regência estabelece os direitos e obrigações entre as partes, senão vejamos.

No que tange ao lajeado, o ordenamento jurídico lhe confere alguns direitos, a saber: a) manter íntegra a propriedade do terreno sobre o qual edificou a construção base, tendo em tela a autonomia dos direitos envolvidos concernentes à construção base e à laje; b) opor à constituição de outros direitos de laje, pois para tanto, requer-se o consentimento do lajeado, bem como de eventuais lajeários; c) proteção às novas construções realizadas no terreno, vez que o direito de laje encontra-se adstrito, em tese, apenas à construção base, sem qualquer vínculo em relação a outros imóveis que porventura se encontrem no terreno; d) prioridade na preferência de aquisição da laje que venha à ser colocada a venda, conforme preceituado no art.1.510-D, do Código Civil, na forma em que será vista adiante.

Por outro lado, em relação aos deveres, o lajeado, em suma, deve contribuir com a manutenção das áreas em torno do prédio, visto que estão ligadas à construção base, bem como colaborar com as despesas urgentes realizadas pelo lajeário, proporcionalmente. Além de ter de reconstruir a edificação-base em caso de eventual destruição desta.

²¹ FARIAS. Cristiano Chaves de. **Direito de Laje** / Martha El Debs, Wagner Inácio Dias e Cristiano Chaves de Farias – 3. Ed. rev. atual. e ampl. – Salvador: Ed. Juspodivm, 2019. p.80.

²² Cf. Ibidem, p.79. et. seq.

Quanto ao lajeário, por sua vez, possui o direito ao acesso independente à sua laje, bem como o direito de usar, gozar, dispor e reivindicar. Além disso, pode também constituir uma nova laje, desde que preencha os requisitos das normas de segurança, bem como obtenha autorização de todos os demais lajeários, se houver, bem como do proprietário da construção base. No que concerne à garantia dos seus direitos, pode o lajeário adotar instrumentos processuais previstos em lei, como por exemplo: ação reivindicatória, ação de reintegração e manutenção de posse, bem ainda ação de interdito proibitório.

Em contrapartida, no que pertine aos seus deveres, o lajeário possui a responsabilidade de antes de constituir a sua laje, requerer a outorga do lajeado e de todos os demais lajeários, se houver; de quitar os tributos e encargos da laje independente da construção-base; arcar com os custos de manutenção - assim como o lajeado - de modo proporcional, respeitar o direito de preferência em relação aos demais lajeários, e ao lajeado, antes de eventualmente alienar a sua laje.

4.1. DIREITO DE PREFERÊNCIA NAS ALIENAÇÕES ONEROSAS DO LAJEADO E DO LAJEÁRIO

O legislador estabeleceu o direito de preferência nas alienações onerosas que eventualmente acontecerem, as quais possuem como escopo o direito de laje. Segue a redação do art. 1.510-D do Código Civil de 2002²³:

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.

²³ BRASIL. Código Civil (2002). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm> Acesso em: 19 mai.2019. p. 133-134.

Nota-se que a ordem preferencia estabelecida pelo *caput* do art. 1.510-D apresenta o titular da construção-base ocupando a primeira posição, e o lajeário surge em seguida, devendo eles ser cientificados devidamente por escrito para se manifestarem em 30 (trinta) dias, salvo disposto diversamente por meio de um contrato.

Por outro lado, o §2º do mesmo dispositivo determina que, caso exista mais de uma laje na edificação, seja conferido a prerrogativa ao titular da laje mais próxima à unidade que se vai alienar, sem prejuízo da preferência ao titular da laje ascendente.

5. FORMAS EXTINTIVAS

Assim como na propriedade, a laje, via de regra, tende a ser perpétua, isto é, surge para perdurar por tempo indeterminado, apenas podendo ser extinta pela vontade de seu titular ou por expressa previsão legal.

As formas de extinção de propriedade estão elencadas no art.1275 do Código Civil, as quais podem ser classificadas como voluntárias ou não. Em regra, tais situações aplicam-se à Laje, a saber: alienação, renúncia e abandono (voluntários), perecimento e desapropriação (involuntários).

Por outro lado, o legislador apresentou duas especificidades no que tange ao direito real de laje, no Código Civil²⁴, incluído pela Lei 13.465 de 2017, *in verbis*:

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.

Trata-se da possibilidade de extinção na hipótese eventual de ruína da construção do imóvel base. Isso se deve ao vínculo físico estrutural existente entre ambos. Entretanto, conforme visto, o legislador elencou duas exceções: a) se o direito for instituído no subsolo, e b) se a construção-base, no prazo de cinco anos, não for reconstruída.

²⁴ BRASIL. Código Civil (2002). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm> Acesso em: 19 mai.2019. p.134.

A primeira se aplica ao Direito de Laje vertical descendente, de modo a proteger a laje constituída no subsolo. Considerando o fato que se localiza abaixo da construção-base, entende-se que não há vínculo físico desta com aquele, sendo certa a inexistência de dependência física. Assim, não há que se falar em prejuízo do lajeário da infrapartição.

No que se refere à segunda exceção, com o decurso do prazo de 05 anos sem o início ou o término da reconstrução pelo lajeado, estará o lajeário autorizado a reconstruir a edificação base, respeitando os limites existentes previamente, vez que não possui autorização para ocupar qualquer espaço do terreno. Tal garantia é de suma importância, pois, de certa forma, impede que o proprietário da construção base, sem a anuência do lajeário envolvido, venha a por fim o direito deste, caso a possibilidade de reconstrução não fosse conferida ao titular do direito de laje.

6. A LAJE COMO UM INSTRUMENTO BRASILEIRO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA COMO POLÍTICA PÚBLICA PARA A GARANTIA À MORADIA DIGNA– LEI 13465 DE 2017

Segundo a Lei 11.077/2009²⁵, regularização fundiária consiste:

[...] no 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.

Partindo desta premissa, considerando ainda que o direito de moradia possui envergadura constitucional estabelecido no art.6º da Carta Cidadã como um direito social²⁶, a laje assume um papel primordial na efetivação de tal direito, conseqüentemente, surge como medida a ser implementada, com o fito de alcançar a regularização fundiária.

²⁵ Artigo 46 da Lei 11.977 de 2009 (Revogado pela Medida Provisória nº 759 de 2016); (Revogado pela Lei nº 13.465 de 2017). Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm> Acesso em 22 mai.2019. p.22.

²⁶ Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em 22 mai.2019. p.04.

Nessa toada, Nelson Rosenvald²⁷ aponta que, com o advento da tipificação do direito de laje, por meio da vigência da Lei n.13.456/17, tal direito surge como:

[...] instrumento da regularização fundiária urbana, sob medida para a realidade brasileira, na qual incontáveis famílias vivem em pavimentos distintos daquele que 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 formalmente contratam uma espécie de locação do “puxadinho” e assumem a condição de possuidores da laje (situação corrente em comunidades carentes). [...].

Tal política pública é de suma importância, vez que, de acordo com o Censo realizado pelo IBGE em 2010²⁸, foi constatado a quantidade de 11.425.644 pessoas vivendo em aglomerados subnormais²⁹ no Brasil, o que equivale a 6% da população brasileira. São cerca de 3.224.529 domicílios em situação irregular, ainda segundo o estudo. Isso corrobora a urgente necessidade em adotar medidas eficazes para solucionar este problema social que aflige milhares de famílias.

Com efeito, diante desse quadro, pelo ponto de vista jurídico, a intenção da nova legislação consiste em promover a regularização fundiária, assinalando que ter a propriedade em relação à laje confere mais segurança jurídica se comparada ao instituto da posse. Se por um lado, a ocorrência da posse requer o constante exercício e fruição, por outro o direito de propriedade imprime um vínculo formal entre o bem e a pessoa, conferindo-lhe a titularidade, por mais que, de algum modo, não exerça a posse.

Inclusive a legislação em análise procurou trazer uma nova visão sobre a regularização fundiária na medida em que cria a Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S)³⁰, visto que, dentre outras medidas, isenta de custas e

²⁷ 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-manifestação-de-propriedade>>. Acesso em: 28 mai.2019.p.1.

²⁸ Disponível em: <<https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/14157-asi-censo-2010-114-milhoes-de-brasileiros-60-vivem-em-aglomerados-subnormais>> Acesso em: 09 jun.2019.

²⁹ Nomenclatura utilizada pelo IBGE para se referir aos assentamentos irregulares conhecidos como favelas, invasões, grotas, baixadas, comunidades, vilas, ressacas, mocambos, palafitas, entre outros.

³⁰ Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades: I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S) - regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; (...) § 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre

emolumentos o primeiro registro do direito real de laje em favor dos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda.

Pela ótica sócio/cultural, ao adotar uma política pública, visando regularizar no âmbito jurídico o que já existe no plano dos fatos, seria uma forma de valorizar ainda mais o vínculo de pertencimento que a pessoa que reside em favelas possui com o local. Isso é muito importante, sendo mais do que uma mera formalidade, segundo as palavras de Nelson Rosenvalt³¹: “Mais do que uma simbologia, o registro do então fato social da laje como unidade autônoma, legaliza o gueto o converte o ‘outsider’ em membro da cidade formal”.

Assim, percebe-se a importância do acesso à obtenção do registro imobiliário para que o direito de propriedade possa ser de alcance de todos, sobretudo, da população de baixa renda, sendo o direito de laje um instrumento com o potencial de promover a regularização fundiária no país.

7. O DIREITO DE LAJE NA PRÁTICA – A NÃO EFETIVIDADE DA LEI 13.465 DE 2017 - E POSSÍVEIS SOLUÇÕES

Em que pese o advento da referida Lei, percebe-se que, historicamente, contudo, o direito à moradia foi negligenciado pelo Estado devido à ausência de investimento em políticas públicas que pudessem proporcionar a sua efetivação nas localidades menos favorecidas.

Neste sentido, ensina Claudia Franco Corrêa³² sobre tal problemática:

Ao analisar o percurso histórico das favelas cariocas, é possível notar que a questão habitacional no Brasil se revela como um problema antigo, que afligiu, de modo especial, os desprovidos economicamente, principalmente porque, para esses, pouco foi feito em termos de políticas públicas que permitissem acesso à moradia. Dessa forma, os cortiços e, posteriormente, as favelas se tornaram um alternativa acessível, posto que, diante da ausência de qualquer política pública governamental que executasse acesso à habitação

outros, os seguintes atos registrais relacionados à Reurb-S: (...) VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm>. Acesso em 07 jun.2019. p.15-16.

³¹ 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-manifestação-de-propriedade>>. Acesso em: 28 mai.2019.p.1.

³² CORRÊA, Claudia Franco. **Controvérsias entre o “direito de moradia” em favelas e o direito de propriedade imobiliária na cidade do Rio de Janeiro: o “direito de laje” em questão** / Claudia Franco Corrêa. - Rio de Janeiro: Topbooks, 2012, p.33.

para as classes trabalhadoras, estas viram nesses conglomerados uma forma de mitigar a precariedade da situação que lhes era imposta.

Diante disso, com a tentativa de resolver a o entrave da regularização fundiária, foi promulgada a Medida Provisória nº759 de 2016, sendo convertida em Lei sob o nº 13.465 de 2017, alterando o Código Civil, mais especificadamente o capítulo V, com o título: “Do Direito Real de Laje”, incluindo o art.1.510-A e dispositivos seguintes.

Todavia, ao analisar o direito de laje na prática, nota-se que a legislação³³ em comento não se mostra capaz de solucionar a questão especialmente nas comunidades que mais precisam, senão vejamos:

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 edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

Com a leitura dos dispositivos supramencionados, percebe-se que ele inclui a laje no taxativo rol dos direitos reais elencado pelo artigo 1225 do Código Civil, levando-se a crer que finalmente, tal direito passou a existir de maneira autônoma, diante da sua positivação.

No entanto, ao analisar o contexto das favelas, verificam-se três principais óbices para aplicação da Lei nº 13.465 de 2017 no sentido de instrumentalizar o direito de laje.

Inicialmente, na medida em que aduz sobre o “proprietário da construção base”, na realidade, pressupõe-se a existência da propriedade do solo para que possa surgir o direito de laje, submetendo este à necessidade do imóvel base possuir o respectivo registro, tratando a laje como desdobramento do direito de propriedade, o que na prática culmina por ser tornar uma forma de impedimento ao

³³ BRASIL. Código Civil (2002). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm> Acesso em: 05 jun. 2019. p.130.

seu exercício nas localidades que possuem ocupações informais, visto que, em regra, o vínculo formal do imóvel base encontra-se fora da realidade delas.

Com efeito, o que comumente ocorre é a construção da laje em terreno particular, sobre o qual se exerce posse adquirida através de um instrumento particular de cessão de posse, registrado unicamente na associação de moradores. Assim, o direito de laje, conforme positivado na nova legislação, não deve atingir os objetivos da necessidade de regularização fundiária das habitações erguidas sobre imóveis alheios desprovidos de regularidade imobiliária, razão pela qual se percebe a não efetividade da Lei nº 13.465 de 2017.

Neste sentido, leciona o Mestre e Desembargador Marco Aurélio Bezerra de Melo do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro³⁴:

Essa frustração pode se verificar porque o denominado direito de laje surge de modo informal, em tais comunidades, a partir de ocupações irregulares que não possuem assento registral imobiliário, afastando-se da premissa trazida pelo artigo 1510-A, do Código Civil. O citado dispositivo legal prevê que o *direito real de laje* se assentará a partir da existência de propriedade formal da construção-base, fato que, repise-se, não ocorre na realidade das favelas.

Isso deságua numa profunda insegurança jurídica, tendo em vista que a relação jurídica estabelecida entre os moradores acaba sendo meramente obrigacional, estando totalmente a mercê da boa fé entre os envolvidos e ao registro das transações junto à Associação de Moradores, a qual, segundo a professora Cláudia Franco Corrêa termina por assumir a função cartorial³⁵.

O segundo obstáculo hodiernamente encontrado consiste sobre a definição do termo “laje”. Isso porque, no saber da localidade, a laje serve para identificar o espaço aéreo superior dos imóveis, ainda que não haja a presença material de qualquer construção. Ou seja, ocorre com frequência a negociação do espaço aéreo delimitado nas dimensões de largura e comprimento do imóvel para que se construa sobre a laje posteriormente, pois vender laje não significa necessariamente alienar uma construção já edificada sobre ela. Desta forma, ao

³⁴ MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito à posse de laje**. Disponível em <<http://genjuridico.com.br/2017/10/26/direito-posse-da-laje/>>. Acesso em: 29 mai.2019.

³⁵ CORRÊA, Cláudia Franco. **CORRÊA, Cláudia Franco. Controvérsias entre o “direito de moradia” em favelas e o direito de propriedade imobiliária na cidade do Rio de Janeiro: o “direito de laje” em questão** / Cláudia Franco Corrêa. - Rio de Janeiro: Topbooks, 2012. p.169.

examinar os dispositivos retro mencionados, nota-se que uma falta de clareza concernente a esta singularidade.

Com efeito, observa-se que na prática os moradores de favelas compram e vendem lajes de maneira autônoma, demonstrando a real necessidade de desvincular o direito de laje da posse eventualmente exercida pelos demais moradores, isso se deve à considerável mobilidade social existente dentro da comunidade.

Em que pese a constatação da referida mobilidade, a Lei nº 13.465 de 2017, conferindo a redação ao Art.1.510-A, §6º, do Código Civil³⁶, não observou tal peculiaridade, culminando no terceiro impasse contido neste diploma legal, como se depreende na leitura do mencionado dispositivo, na forma seguinte.

§ 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.

Assim, ao submeter o direito de laje à concordância dos demais titulares de direito real, a sua aplicação fica limitada, o termina por afastar a autonomia do instituto, contrariando o seu objetivo consistente na individualização das moradias. Logo, tal dispositivo atua na contramão do que ocorre na prática, ante o exacerbado crescimento vertical constatado nas favelas nos últimos anos.

Diante dessas incongruências legais, Claudia Franco³⁷, em palestra organizada pela OAB/RJ, com o tema “O direito de laje e outros instrumentos da MP 759/2016”, discorreu sobre o “direito de laje das favelas e o direito de laje da lei”. Isso porque tal medida legislativa não se mostra capaz de regulamentar as moradias sem regularidade imobiliária, nas localidades menos favorecidas, mas somente para regularizar eventuais ocupações que já são formais e que não necessitam de alteração legislativa.

Além desses obstáculos provenientes do próprio texto legislativo, o procedimento para a regularização de construções junto aos órgãos públicos é

³⁶ BRASIL. Código Civil (2002). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm> Acesso em 05 jun.2019. Acesso em 29 mai.2019. p.134.

³⁷ O DIREITO de laje e outros instrumentos da MP 759/2016. OAB RJ. **YouTube**. 26 jun. de 2017, 2hs.37min47s. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=MPmNVz5vu24&t=2254s>> Acesso em 29 mai.2019.

excessivamente complexo, moroso e até inacessível pelo ponto de vista econômico para a população de baixa renda, visto que necessita da expedição de certidões de “baixa de construção e Habite-se”, sem contar com a certidão negativa de débitos perante o INSS.

Tais exigências podem dificultar a instrumentalização do direito real de laje, conforme ensinam Cezar Fiuza e Marcelo Couto³⁸:

Toda essa burocracia representa um entrave na concretização do que se poderia chamar de princípio da correspondência entre a situação fática e a matricial. Se o novo direito real visa, de fato, possibilitar a regularização da situação registral de pessoas que ocupem essas edificações sobrepostas, deveria facilitar o ingresso das construções na matrícula.

Tal prática, diga-se de passagem, é inadmissível diante da nova roupagem acerca da regularização fundiária com a criação da Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S)³⁹, conforme já mencionado.

Entretanto, se por um lado o ente municipal dificulta a regularização das ocupações informais, de outro a municipalidade por meio de cadastramento imobiliário promove o lançamento de tributo ainda que tais construções estejam em desconformidade com o regramento registral, para fins de cobrança de IPTU e ITBI. Ou seja, nota-se um comportamento contraditório, conforme explicam os juristas acima citados⁴⁰:

Fica evidenciado o comportamento contraditório do município, ao reconhecer, para fins tributários, a construção, e negar seu reconhecimento para fins de averbação na matrícula, causando, com isso, enorme informalidade, não só das construções, perante o Registro de Imóveis, como também dos direitos dos ocupantes, eis que a falta de averbação da edificação inviabiliza a instituição de condomínio edilício, de direito de laje e de direito de superfície, dentre outros.

³⁸ FIUZA, Cesar Augusto de Castro; COUTO, Marcelo Resende Campos Marinho. Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017. **Civilistica.com**. Rio de Janeiro, a.6, n.2, 2017. Disponível em: <<http://civilistica.com/ensaio-sobre-o-direito-real-de-laje/>>. Acesso em: 04 jun.2019. p.16.

³⁹ Art. 13. A Reurb compreende duas modalidades: I - Reurb de Interesse Social (Reurb-S)- regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal; (...) § 1º Serão isentos de custas e emolumentos, entre outros, os seguintes atos registrares relacionados à Reurb-S: (...) VII - o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S; e VIII - o fornecimento de certidões de registro para os atos previstos neste artigo. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm>. Acesso em 07 jun.2019. p.15-16.

⁴⁰ FIUZA, Cesar Augusto de Castro; COUTO, Marcelo Resende Campos Marinho. Op. Cit., p.18.

Assim, a Lei acabará sendo não efetiva, deixando de produzir os efeitos planejados pelo legislador no que se refere a regularizar justamente as ocupações urbanas verticalizadas existentes nas favelas. Logo, o objetivo da Lei de proporcionar a regularização fundiária em tese deixará de ser satisfeito, porque o direito real de laje surge de modo informal, a partir de ocupações irregulares e da inexistência de assentamento registral. Dessa forma, considerando que a premissa do direito real de laje é o registro da construção base, bem como a postura dos entes públicos, dificilmente se verificará o seu aperfeiçoamento.

Diante disso, observa-se a não efetividade da Lei nº 13.465 de 2017 no que atine à sua aplicabilidade na prática, especialmente nas áreas nas quais o Poder Público deveria empreender esforços para garantir a efetivação dos direitos fundamentais, sendo o direito de propriedade essencial na garantia do mínimo existencial, a fim de assegurar a dignidade da pessoa humana, como um dos fundamentos da República Federativa do Brasil.

7.1. POSSÍVEIS SOLUÇÕES PARA ENFRENTAR OS ENTRAVES CONSTATADOS

Diante dessas incongruências legislativas, bem ainda do comportamento do Poder Público, impõe-se a necessidade de resolver os entraves mencionados, a fim de proporcionar a regularização fundiária dos assentamentos informais, instrumentalizando o direito real de laje.

A primeira saída foi aprovada no VIII Jornada de Direito Civil resultando no Enunciado nº 627⁴¹, *in verbis*: “O direito real de laje em terreno privado é passível de usucapião”. Desta forma, satisfazendo o lajeário os requisitos legais para usucapir, deve ajuizar ação visando regularizar o direito real de laje por meio da sentença declaratória.

Se por um lado de certa forma regulariza o direito em tela, por outro, observa-se que se trata apenas de um paliativo, visto que busca suprir a inaplicabilidade da Lei no caso em concreto, utilizando-se de outro instituto consagrado no direito civil (usucapião), na medida em que submete o direito real de laje aos seus requisitos. Isso, evidentemente, fere a autonomia do direito real de laje,

⁴¹ Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/pesquisa/resultado>>. Acesso em 09 jun. 2019.

tendo em vista que a própria lei que o positivou prevê sobre os seus pressupostos específicos.

Portanto, ainda que de certo modo o direito real de laje seja efetivado com a usucapião, tal solução mostra-se incompatível com a autonomia do referido direito.

Uma segunda solução seria propor nova alteração legislativa, visando a troca do vocábulo “proprietário” para “possuidor” no Caput do art.1.510-A do Código Civil⁴², passando a constar da seguinte forma: “Art. 1.510-A. O possuidor 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.”

Tal modificação acarretaria um profundo efeito no âmbito jurídico, tendo em tela que o termo proprietário trás consigo, conforme citado anteriormente, a necessidade do registro no Registro de Imóveis da construção base.

Ora, se o direito real de laje é um direito real sobre coisa própria, caracterizando-se pela sua autonomia e independência, a inclusão do termo “possuidor” ocasionaria, por sua vez, a desnecessidade do vínculo formal do imóvel base, o que proporciona, finalmente, a possibilidade de aperfeiçoar no plano jurídico o direito real de laje, levando à regularização fundiária das favelas, promovendo a efetivação do direito humano à moradia digna.

Desse modo, visa-se sanar as incongruências legislativas, com uma solução advinda do mesmo âmbito, a fim de resolver tais entraves com a devida exatidão.

Por fim, além dos meios supracitados, cabe ao poder público competente uma postura menos burocrática no que tange ao procedimento registral, relativamente às ocupações informais, cumprindo a legislação vigente, de modo a facilitar a regularização dos assentamentos sem registro imobiliário, proporcionando, assim, concretização do direito real de laje, extraíndo-se dele tudo o que se espera.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

⁴² 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. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm> Acesso em 05 jun.2019. p.133.

Diante do que foi exposto, observa-se a importância do direito real de laje para a concretização do direito fundamental à moradia digna. Trata-se de instrumento inovador com o potencial para causar fortes impactos no ordenamento jurídico, procedimento registral e na coletividade. Entretanto, da forma que a Lei 13.465 de 2017 fora redigida, nota-se que dificilmente haverá efeitos no seio da sociedade.

Sem embargo, percebe-se que muito embora tenham ocorrido avanços com o advento da referida Lei, notadamente na medida em que consagra o direito real de laje como um direito real, senão ainda com a criação da Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S), observa-se que o referido diploma legal carrega consigo entraves que dificultam a instrumentalização deste direito no plano do jurídico, o que evidencia a sua não efetividade frente aos desafios existentes, sobretudo, diante do objetivo a que ela se propôs, qual seja: o de promover a regularização fundiária nas favelas, como forma de tornar efetivo o direito fundamental à moradia digna, sendo este preponderante para satisfazer o mínimo existencial, e à dignidade da pessoa humana, como valor supremo de um Estado Democrático de Direito, conforme bem salientado no presente.

A partir daí, diante da inegável importância do direito real de laje, faz-se necessário empreender esforços, a fim de buscar as soluções pertinentes para a implementação do aludido direito, sendo a utilização da usucapião eleita com uma primeira alternativa, e a alteração legislativa como uma boa medida considerada, visto que esta além de proporcionar o seu aperfeiçoamento sem necessitar da utilização de outro instituto jurídico, respeita a sua autonomia e a sua independência como direito real sobre coisa própria, condição em que tornará possível a sua aplicação na sociedade.

Sendo assim, tudo isso somado com a atuação do Poder Público competente, espera-se o direito real de laje assumo o seu papel com exatidão como instrumento de regularização fundiária, com fito de alcançar a plenitude de direitos concernentes à moradia digna.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALBUQUERQUE JUNIOR, Roberto Paulino de. O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície. **Revista Consultor Jurídico**. Disponível em: <www.conjur.com.br>. Acesso em: 04 jun. 2019.

BLASKESI, Eliane. Direito de laje: da teoria ao registro. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 24, n. 5706, 14 fev. 2019. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/71855>>. Acesso em: 19 maio 2019.

BRASIL. **Código Civil** (2002). Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm> Acesso em: 05 jun.2019. p.130. Acesso em: 29 mai.2019.

_____. **Constituição Federal de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 29 mai. 2019.

_____. **Medida Provisória nº 759 de 22 de dezembro de 2016**. Exposição de Motivos. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2016/medidaprovisoria-759-22-dezembro-2016-784124-exposicaodemotivos-151740-pe.html>>. Acesso em: 09 jun. 2019. p.9.

CORRÊA, Cláudia Franco. **Controvérsias entre o “direito de moradia” em favelas e o direito de propriedade imobiliária na cidade do Rio de Janeiro: o “direito de laje” em questão** / Cláudia Franco Corrêa. - Rio de Janeiro: Topbooks, 2012.

FARIAS, Cristiano Chaves de. **Direito de Laje** / Martha El Debs, Wagner Inácio Dias e Cristiano Chaves de Farias – 3. Ed. rev. atual. e ampl. – Salvador: Ed. Juspodivm, 2019.

FIUZA, Cesar Augusto de Castro; COUTO, Marcelo Resende Campos Marinho. Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017. **Civilistica.com**. Rio de Janeiro, a.6, n.2, 2017. Disponível em <<http://civilistica.com/ensaio-sobre-o-direito-real-de-laje/>>. Acesso em: 04 jun. 2019.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Manual de direito civil**; volume único / Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho. – 2. ed. São Paulo : Saraiva Educação, 2018. p.1145.

LIRA, Ricardo Pereira, A Aplicação do Direito e a Lei injusta. **Faculdade de Direito de Campos dos Goytacazes, RJ**, v.1, n.1, p.13-28, jan./jun.2000. Disponível em: <<http://bdjur.stj.jus.br/dspace/handle/2011/25254>>. Acesso em 05 jun. 2019.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito à posse de laje**. Disponível em <<http://genjuridico.com.br/2017/10/26/direito-posse-da-laje/>>. Acesso em 29 mai. 2019.

_____. Marco Aurélio Bezerra de. **Direito Civil: coisas** / Coordenação Marco Aurélio Bezerra de Melo, J. M. Leoni Lopes de Oliveira. 3. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019.

O DIREITO de laje e outros instrumentos da MP 759/2016. OAB/RJ. **YouTube**. 26 jun. de 2017, 2hs.37min47s. Disponível em:<<https://www.youtube.com/watch?v=MPmNVz5vu24&t=2254s>> Acesso em 29 mai. 2019.

OLIVEIRA, Patrícia Fonseca Carlos Magno de. Direito de Laje: **uma análise civil-constitucional do direito de superfície em segundo grau**. Disponível em <www.patriciamagno.com.br/wp-content/uploads/2014/08/PM_DIREITO-DE-LAJE.pdf>. Acesso em 05 jun. 2019.

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-manifestação-de-propriedade> >. Acesso em: 28 mai.2019.p.1.

SILVA. José Afonso da. **A dignidade da pessoa humana como valor supremo da democracia**. Disponível em: <<https://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rda/article/download/47169/45637>>. Acesso em 19 mai. 2019.