XXVII ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI SALVADOR – BA

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

GIOVANI DA SILVA CORRALO

VALMIR CÉSAR POZZETTI

Copyright © 2018 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI
Presidente - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC – Santa Catarina
Vice-presidente Centro-Oeste - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG – Goiás
Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. César Augusto de Castro Fiuza - UFMG/PUCMG – Minas Gerais
Vice-presidente Nordeste - Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS – Sergipe
Vice-presidente Norte - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa – Pará
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos – Rio Grande do Sul
Secretário Executivo - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini - Unimar/Uninove – São Paulo

Representante Discente – FEPODI
Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie – São Paulo

Conselho Fiscal:
Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM – Rio de Janeiro
Prof. Dr. Aires José Rover - UFSC – Santa Catarina
Prof. Dr. Edinilson Donisete Machado - UNIVEM/UENP – São Paulo
Prof. Dr. Marcus Firmino Santiago da Silva - UDF – Distrito Federal (suplente)
Prof. Dr. Ilton Garcia da Costa - UENP – São Paulo (suplente)

Secretarias:
Relações Institucionais
Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - IMED – Santa Catarina
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR – Ceará
Prof. Dr. José Barroso Filho - UPIS/ENAJUM– Distrito Federal
Relações Internacionais para o Continente Americano
Prof. Dr. Fernando Antônio de Carvalho Dantas - UFG – Goías
Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA – Bahia
Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA – Maranhão
Relações Internacionais para os demais Continentes
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba – Paraná
Prof. Dr. Rubens Beçak - USP – São Paulo
Profa. Dra. Maria Aurea Baroni Cecato - Unipê/UFPB – Paraíba

Eventos:
Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch (UFSM – Rio Grande do Sul)
Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho (Unifor – Ceará)
Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta (Fumec – Minas Gerais)

Comunicação:
Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro (UNOESC – Santa Catarina
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho (UPF/Univali – Rio Grande do Sul Prof.
Dr. Caio Augusto Souza Lara (ESDHC – Minas Gerais

Membro Nato – Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UNICAP – Pernambuco

---

D597

Direito urbanístico, cidade e alteridade [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/ UFBA
Coordenadores: Giovani da Silva Corralo; Valmir César Pozzetti – Florianópolis: CONPEDI, 2018.

Inclui bibliografia
ISBN: 978-85-5505-607-9
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Direito, Cidade Sustentável e Diversidade Cultural

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Assistência. 3. Isonomia. XXVII Encontro Nacional do CONPEDI (27 : 2018 : Salvador, Brasil).

CDU: 34

Conselho Nacional de Pesquisa
e Pós-Graduação em Direito Florianópolis
Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br

Universidade Federal da Bahia - UFBA
Salvador – Bahia - Brasil
https://www.ufba.br/

XXVII ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI SALVADOR – BA

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

Apresentação

A edição do XXVII ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI, ocorrida na cidade de Salvador/BA, consolida o Direito Urbanístico como área de ampla produção acadêmica em diversos Programas de Pós-Graduação do país, demonstrando uma preocupação da comunidade cientifica, com a qualidade de vida nos centros urbanos.

O grande interesse demonstrado pelos pesquisadores em estudar temas dessas áreas encontrou, nas sessões do Grupo de Trabalho realizadas neste evento, uma enorme receptividade e oportunidade de discussão.

A obra que ora apresentamos reúne os artigos selecionados, pelo sistema de dupla revisão cega, por avaliadores ad hoc, para apresentação no evento. Os temas apresentados são atuais e trazem contribuições significativas para o Direito Urbanístico, dando visibilidade e contribuição significativa aos problemas urbanos que vão desde o direito à moradia, acessibilidade, mobilidade urbana, auxiliando, dessa forma, a construção do instituto jurídico das “Cidades Sustentáveis”.

Apresentamos, assim, os trabalhos desta edição.

O trabalho intitulado “A GESTÃO SUSTENTÁVEL DO LIXO DOMÉSTICO NAS CIDADES DEPENDE DOS ATORES ENVOLVIDOS: PODER PÚBLICO, AGENTES RECICLADORES E SOCIEDADE” de autoria de Eduardo José Lima Barbosa aborda a necessidade de que os resíduos produzidos pelas aglomerações urbanas tenham uma destinação ambientalmente adequada, garantindo a sustentabilidade urbana, através do envolvimento de todos os atores: cidadão empreendedor, poder público e sociedade.

Já o trabalho “A MERCANTILIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO AMAZÔNICO: O CASO DO BAR DO PARQUE EM BELÉM-PA” de autoria de Dan rodrigues Levy, analisa a mercantilização do espaço urbano através da gentrificação, instrumento de “revitalização” de áreas degradadas que descaracteriza o uso, a arquitetura, e a memória da cidade, violando as normas urbanísticas e contribuindo para aprofundar o processo de segregação e fragmentação nas cidades.

O autor Pedro Dias de Araújo Júnior trabalha uma discussão sobre o novel instituto da REURB, no artigo intitulado “A REURB COMO METAJUNÇÃO DOS INTERESSES INDIVIDUAIS, COLETIVOS, URBANÍSTICOS E MEIO AMBIENTE – A NOVA POLIS”, onde analisa que, na aplicação da REURB, se tem um verdadeiro feixe de princípios constitucionais, dentre os quais o da dignidade da pessoa humana, do desenvolvimento sustentável e da segurança jurídica.

Já os autores Leonardo de Carvalho Peixoto e Daiana Malheiros de Moura, através do trabalho intitulado “A SUSTENTABILIDADE DOS POVOS E COMUNIDADES TRADICIONAIS COMO INSTRUMENTO DE SOLIDARIEDADE INTERGERACIONAL” trabalharam a importância da teoria de sustentabilidade e solidariedade para as comunidades tradicionais, destacando que é urgente e necessário uma maior dedicação para manutenção desses povos e comunidades.

No trabalho intitulado “ABORDAGEM CRÍTICA SOBRE A URBANIZAÇÃO NO BRASIL: SEUS INSTRUMENTOS JURÍDICOS E A ATUAÇÃO DO ESTADO NO MERCADO IMOBILIÁRIO” os autores Diogo De Calasans Melo Andrade e Rita de Cassia Barros de Menezes exploraram, de forma crítica, o processo de urbanização no Brasil e o mercado imobiliário, o controle urbanístico por parte do Estado e a militarização da vida urbana.

Já os autores Cristiane Penning Pauli de Menezes e Francieli Puntel Raminelli, na escrita “ARTE URBANA, GRAFISMO URBANOS E CIDADES SUSTENTÁVEIS: UM OLHAR A PARTIR DOS CONSTRUTOS DE DIREITO À CIDADE”, exploraram a temática relacionada ao grafismo e em que medida eles contribuem para a consolidação de uma Cidade Sustentável.

Na pesquisa intitulada “DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E SUA IMPLEMENTAÇÃO PELO PROGRAMA “ALEGRA CENTRO” NA CIDADE DE SANTOS-SP” os autores Juliana Buck Gianini e Vivian Valverde Corominas analisaram a evolução do conceito da função socioambiental da propriedade à função social da cidade, levando-se em consideração o programa de revitalização na área central de Santos/SP, denominado “Alegra Centro”.

Nessa linha de raciocínio a autora Silvia Elena Barreto Saborita traz uma importante contribuição ao trabalhar a discussão sobre “O DIREITO DE LAJE COMO REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA”, trazida pela novel Lei nº 13.465, de 2017, bem como sobre a regularização desse instituto junto ao Registro Imobiliário.

Já os autores Éverton Gonçalves Moraes e Paulo Henrique Tavares da Silva, através do artigo "O ESPAÇO URBANO E O CAPITAL: UMA ANÁLISE A PARTIR DO PRECEITO CONSTITUCIONAL DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE" analisaram a morfologia do espaço urbano, a partir da análise do domínio dos meios de produção e da força do trabalho pelo capital em contraposição ao princípio constitucional da função social da cidade.

Buscando fazer uma análise sobre a mobilidade urbana e a sua importância para a construção de cidades sustentáveis, Bruna Agra de Medeiros e Igor Matheus Gomes Ferreira trazem sua contribuição no artigo intitulado "O FENÔMENO DA CRISE NO BRASIL E NO SISTEMA DE TRANSPORTES: A ASCENSÃO DAS ECONOMIAS DE COMPARTILHAMENTO COMO UMA ALTERNATIVA VIÁVEL À MOBILIDADE URBANA E AO ACESSO À CIDADE"

Seguindo essa linha de raciocínio, os autores Giovani da Silva Corralo e Aline Moura da Silva Boanova trazem sua contribuição com o escrito "O PODER MUNICIPAL E A ACESSIBILIDADE NOS LOGRADOUROS PÚBLICOS", fazendo uma análise do tema "acessibilidade à cidade" e as transformações e avanços do direito brasileiro sobre esse assunto.

O artigo "O PROCESSO EXCLUDENTE DE FORMAÇÃO DAS CIDADES BRASILEIRAS: UMA ANÁLISE CRÍTICA DAS POLÍTICAS E DOS PLANEJAMENTOS URBANOS", de autoria de Nathalia Assmann Gonçalves avança no entendimento da formação histórica das cidades, que não ocorre de forma imparcial, com múltiplos interesses, muitas vezes não coincidentes com o ideal de justiça.

Já o artigo "O QUE FALTA DE LEGISLAÇÃO? DESAFIOS DO MUNICÍPIO DE LONDRINA/PR PARA EFETIVAÇÃO DO DIREITO À CIDADE", de autoria Jussara Romero Sanches e Miguel Etinger de Araujo Junior trabalham a falta de efetividade dos institutos urbanísticos, como é o caso da não aprovação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios e da progressividade do IPTU no município de Londrina.

O trabalho " OS REFLEXOS DA ORIGEM DA PROPRIEDADE PRIVADA E DO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NO DIREITO SOCIAL À MORADIA", de Andressa Karina Pfeffer Gallio, reflete sobre a propriedade privada, as políticas habitacionais e o déficit a ser suprido, numa abordagem crítica da urbanização brasileira.

O escrito "POLÍTICAS PÚBLICAS INTERSETORIAIS PARA CIDADES SUSTENTÁVEIS: A ARTICULAÇÃO ENTRE POLÍTICA URBANA E SANEAMENTO

BÁSICO", de Nicholas Arena Paliologo e Daniel Machado Gomes revelam a necessidade de políticas articuladas e intersetoriais a fim de promover o desenvolvimento urbano de forma sustentável.

A pesquisa "REFLEXÕES SOBRE O INSTITUTO DO TOMBAMENTO NO DIREITO BRASILEIRO – MEMÓRIA OU DESENVOLVIMENTO", de Irene Celina Brandão Félix, aborda a importância, o impacto e as consequências do instituto do tombamento, refletindo acerca da imutabilidade do bem tombado, de forma a preservar a lembrança do momento histórico artístico e cultural de determinada época

O artigo "REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E CIDADE SUSTENTÁVEL: PANORAMA SOBRE TENDÊNCIAS ATUAIS DA URBANIZAÇÃO BRASILEIRA", de Carlos Eduardo de Souza Cruz, busca compreender os impactos do novo marco legal de regularização fundiária, especialmente das ações voltadas à titularização.

O trabalho "SÍNTESE DE JULGADOS DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DA BAHIA SOBRE O PLANO DIRETOR E O ESTATUTO DAS CIDADES", de Noemi Lemos Franca, analisa o posicionamento jurisprudencial da corte baiana a fim orientar decisões na espacialidade pública e privada, bem como evitar futuros litígios.

As reflexões acerca da "TRANSOCEÂNICA E DIREITO À CIDADE: ALIENAÇÃO, FETICHISMO E DIREITO COMO INSTRUMENTO DE HEGEMONIA", de Marcelo dos Santos Garcia Santana e Eraldo Jose Brandão analisa o processo de efetivação desta grande obra, seus impactos e a falta de participação social efetiva.

A pesquisa "VIRTUDES DO CONSTITUCIONALISMO CONTEMPORÂNEO BRASILEIRO: CAUSAS OU CONSEQUÊNCIAS DE UM SISTEMA 'GREEN ECONOMY", de Eric Santos Andrade e Benedicto de Vasconcellos Luna Gonçalves Patrão, analisa as similitudes das "cidades inteligentes" e do "green economy", com fundamento nos institutos do Estatuto das Cidades.

O artigo "VISÕES ANTAGÔNICAS NA REGULAMENTAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NAS CIDADES DO RIO DE JANEIRO E SÃO PAULO", de Eduardo Garcia Ribeiro Lopes Domingues e Henrique Gaspar Barandier, analisa a aplicação da outorga onerosa do direito de construir e o seu potencial para financiar políticas públicas.

Finalizando, o trabalho “ACESSIBILIDADE E EXCLUSÃO NO TRANSPORTE REMUNERADO PRIVADO INDIVIDUAL DE PASSAGEIROS POR MEIO DE APLICATIVOS: MOBILIDADE URBANA COMO DIREITO À CIDADE”, de Renato Bernardi e Ana Paula Meda, buscou investigar a existência de facilidades e dificuldades neste tipo de transporte, diretamente ao exercício ou negação do próprio direito à urbe, no tocante à acessibilidade/exclusão” conexo à segregação e estigmatização territoriais derivadas de regiões periféricas e consideradas violentas.

Assim, a presente obra é um verdadeiro repositório de reflexões sobre Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade, o que nos leva a concluir que as reflexões jurídicas, nessa obra, são contribuições valiosas no tocante a oferta de proposições que assegurem a melhoria de vida no meio ambiente urbano, com acesso à moradia e efetivação da dignidade dos citadinos, em harmonia com o meio ambiente e com os demais seres que habitam esse espaço, sendo imprescindível discutir e assegurar direitos, não só do homem mas de todos os seres que habitam esse espaço.

Desejamos, pois, excelente leitura a todos.

Prof. Dr. Giovani da Silva Corralo

Prof. Dr. Valmir César Pozzetti

Nota Técnica: Os artigos que não constam nestes Anais foram selecionados para publicação na Plataforma Index Law Journals, conforme previsto no artigo 8.1 do edital do evento. Equipe Editorial Index Law Journal - publicacao@conpedi.org.br.

O DIREITO DE LAJE COMO REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

THE ROOF RIGHT AS A LAND REGULARIZATION

Silvia Elena Barreto Saborita

Resumo

O propósito deste trabalho é estudar como a nova Lei de Regularização Fundiária proposta por meio da Lei nº 13.465, de 2017, que introduziu alguns câmbios no Código Civil, solucionou uma das formas titulações mais populares no Brasil: o direito de laje. Desta forma aqui se verificará como a Lei passou a disciplinar o instituto e suas soluções diante dos diversos casos concretos. Também se verificará a regularização no Registro Imobiliário e quais são as possibilidades de adequação dessa realidade ao sistema jurídico vigente. O método empregado é o hipotético-dedutivo e a metodologia é bibliográfica.

Palavras-chave: Direito de laje, Regularização fundiária, Lei 13.465/2017

Abstract/Resumen/Résumé

The purpose of this paper is to study how the new Land Regularization Law proposed by Law n. 13466, of 2017, which introduced some changes in the Civil Code, solved the problems of land regularization in Brazil: the roof rights. This paper will verify how the Law started to discipline the institute and its solutions to the various concrete cases. It will also verify the regularization in the Real Estate Registry and what are the possibilities of adaptation of this reality to the current legal system. The method used is hypothetical-deductive and the methodology is bibliographical

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Roof righ, Regularization land, Law 13.465/2017

Introdução

O Código Civil brasileiro recebeu uma série de novos dispositivos por meio da Medida Provisória nº 759, de 2016, mais tarde convertida na Lei nº 13.465, de 2017. O Chefe do Executivo trouxe novas fórmulas de regularização fundiária rural e urbana por meio de ato normativo que se pode afirmar, sem nenhuma relevância e urgência. A pertinência da MP foi de discutível necessidade.

A doutrina tem reclamado, de fato, a criação de uma norma adequada para tratar do direito de superfície por sobrelevação, ou melhor, o direito de laje. Certamente não precisaria ser por meio de medida provisória, cujos motivos deveriam ser realmente importantes para sua edição. Na verdade são. Porém, a urgência é contestável. Este ato normativo nada mais fez que introduzir novos artigos no Código Civil relacionados à regularização fundiária rural e urbana, além de estabelecer modificações na Lei nº 6.015, de 1973. Em texto confuso, que se reporta a inúmeras outras leis, a MP 759, de 2016, foi muito contestada e a Lei nº 13.465, de 2017, abrandou os ânimos, pois recuperou importantes institutos ausentes na norma e excluídos da Lei nº 11.977, de 2009, muito debatida e empregada na regularização fundiária.

A publicação da Lei produziu normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), que pode ser criada independentemente de ZEIS com 15 instrumentos diferentes, sem prejuízo de outros que possam ser adequados. Ocorrência fundamental foi a manutenção do instituto da demarcação urbanística, que tinha sido excluído da MP e voltou a ocupar toda a seção II da Lei e tem sido de grande serventia em termos de regularização fundiária. Trata-se de uma Lei que, por insistência de diversos grupos de pressão, manteve-se estruturas capazes de solucionar os diversos casos de ocupações irregulares de terras públicas e privadas empregando estruturas tradicionais ou não do Direito Civil e Administrativo.

Os diversos governos brasileiros têm buscado, por meio de inúmeras soluções próprias, ver equacionada a difícil problemática da regularização fundiária estruturada. Nesse sentido cada qual vislumbra uma maneira *sui generis*, constituindo modalidades diferenciadas de direito real, cada qual com sua peculiaridade diante das condições que se apresentam. Todos querem soluções em curto prazo, desconsiderando determinadas situações que já existem e não são

passíveis de solução. Um dos principais problemas, talvez, seja adequar a estrutura legalista importa aos registradores imobiliários em face da busca de soluções não-onerosas e simplificadas das normas criadas. Estes devem se deparar com consideráveis dificuldades, muitas vezes incontornáveis. É freqüente já o fato de que o próprio terreno onde o imóvel está construído não estar em nome da pessoa que está edificando e por aí segue o emaranhado de complicações existentes diante das propostas legais de regularização fundiária. Isso além de outras incontornáveis situações que se revelarão no dia-a-dia.

Outro complexo fato está nos sérios problemas de segurança que ocorrerão diante da regularização de quem não construiu como deveria ou não consegue comprovar se há profissional responsável pela obra, se este de fato este existiu. Assim, o futuro revelará como o instituto do direito de laje será solucionado e se essa prática se disseminará diante da facilidade que a norma oferece aos que comercializam as unidades.

O intuito deste trabalho é verificar como a fórmula proposta na Lei nº 13.465, de 2017, que introduziu alguns câmbios no Código Civil, deve solucionar a titulação de quem constrói na laje de outrem e se existem alternativas urbanísticas viáveis para que esta se mantenha ou ainda se sua existência poderá, ao contrário, resultar em possível e futuro perigo para quem nelas habita. Os objetivos específicos devem questionar se existem possibilidades de adequação dessa realidade ao sistema jurídico vigente e como os registradores podem adaptar sua sistemática diante dessa nova realidade introduzida pela Lei.

A realidade demonstra que essa regularização um dia viria já que sua incidência se multiplica e a realidade do que existe informalmente se incorpora ao mundo legal para que haja a regularização. Porém, outras soluções poderiam ter sido implementadas ao invés de, simplesmente, viabilizar soluções que podem gerar problemas futuros.

O que se buscará responder no presente trabalho são duas questões específicas: a nova solução introduzida pela Lei atende às necessidades sociais atualmente existentes? Em termos jurídicos, houve, de fato, equacionamento adequado. O tratamento e solução são viáveis para regularizar o que hoje existe?

Nem sempre as respostas são simples de se obter. No caso vertente, a realidade busca a solução da maneira mais simples possível, ou seja, regularizando uma situação existente, sem

muitas delongas. Porém, o direito comparado demonstra que é possível transformar a realidade, sem simplesmente incorporar uma prática como essas ao ordenamento jurídico. O exemplo de Singapura é o mais vistoso. Lograram fazer regularizações sustentáveis e trazer a população de baixa-renda para vivendas adequadas, fora de padrões rústicos. A realidade brasileira demonstra longo período de descaso de autoridades. Uma solução simples, com adequações imediatas, sem muito cuidado, pode se transformar em problemas permanentes e com repercussões negativas para o futuro já que a extrema facilidade pode criar a indústria de comercialização de lajes irregulares.

Na tentativa de responder esses questionamentos no trabalho será empregado o método hipotético-dedutivo. É possível que no levantamento de hipóteses não se chegue a respostas contundentes e claras. Contudo, a pesquisa é feita com base na análise bibliográfica e de análise de artigos legais. O tema é extremamente atual e sua discussão ainda é rara na doutrina pátria, não obstante o direito de superfície da espécie já seja uma realidade em diversos países europeus.

Na legislação nacional o denominado "direito de laje" significa a pura aceitação de uma prática "ilegal" e reiterada de construções irregulares que se elevam ou são construídas no subsolo em um mesmo terreno. O legislador simplesmente deu-se por vencido e cedeu a essa prática que, como dito anteriormente, pode não trazer bons resultados futuros. Isso quer dizer que não há preocupação estética, urbanística ou mesmo ambiental na criação dessas unidades. Geralmente são construídas em terrenos em que o vendedor não é sequer o titular do direito, muitas vezes obtém a propriedade por fórmulas regularizatórias diversas. Quem adquire não tem condições de aferir o que compra e assim surge um "condomínio às avessas", no qual se permite que outro titular utilize do pavimento superior (sobrelevação) ou em subsolo (infrapartição) de uma construção, surgindo o direito de laje.

O deslinde das diversas situações que se apresentem estará nas mãos dos tribunais que devem trazer possíveis soluções. Observa-se que na disposição das normas do Código Civil o legislador teve cuidado para não gerar a criação de uma forma *sui generis* de condomínio, isso porque sublinha que esse direito não implica a atribuição de fração ideal de terreno ou participação proporcional em áreas edificadas. De outra forma estabeleceu que a edificação fica adstrita aos ditames urbanísticos da municipalidade ou do DF. Ademais estabeleceu as

partes que servem ao edifício, que são afetadas ao seu uso e também estabeleceu que qualquer interessado está apto a fazer reparações urgentes na construção.

1 – Nova forma de direito de superfície

Não se trata de um direito real novo. De fato, as práticas sociais são comumente antecipatórias e costumam vir antes do próprio direito propriamente dito. O direito de laje, em verdade, é mais uma modalidade de direito de superfície: a conhecida como "superfície por sobrelevação". O que a caracteriza e a difere de outros direitos reais expressamente previstos na legislação vigente é a possibilidade de se reconhecer a superfície de maneira separada do que é reconhecido ao que possui a propriedade edilícia ou ainda do solo.

Nas palavras de Carlos Eduardo Elias de Oliveira (2017) o direito real de laje foi inspiração de dois professores Otavio Luiz Rodrigues Junior e Roberto Paulino que buscaram estabelecer um esboço preliminar de como seria posto em prática, o que a Medida Provisória n. 759, de 2016, incorporou em seu texto, de maneira mais aprimorada. Não se sabe ao certo se de fato pode ser considerada aprimorada. O que se pode afirmar por agora é que se trata da incorporação de uma prática à sistemática legal brasileira.

Um primeiro apontamento que se pode fazer foi que "laje" não é uma nomenclatura realmente adequada, uma vez que o direito aqui em comento se trata de algo já existente tanto no Código Civil como no Estatuto da Cidade (Lei 10.257, de 2001). O melhor, talvez, fosse denominá-lo de direito por sobrelevação ou mesmo tratar o direito de superfície como sendo o próprio direito de laje, em uma de suas modalidades: a por sobrelevação. O legislador decidiu adotar a denominação popular.

O raciocínio de Carbonari (2018) expressa real sentido nessa busca por regularizações de posses e domínios sem titulação onde a informalidade predomina, uma vez que até pouco tempo, a formalização prevista pelo sistema nacional seguia normas excessivamente rígidas e dispendiosas. Em face deste sistema quem não pode pagar pelo preço final do solo vai adquiri-lo no mercado informal do possuidor que não regularizou sua propriedade. Por saberem que já se encontram na informalidade que se estabelece no momento em que adquire algo sem titularidade adequada, fixa sua moradia em espaço sem as devidas formalidades, já tem pleno conhecimento da irregularidade. Essa área geralmente compreende gleba não

loteada, área de domínio público, em reserva ambiental, em locais sem condições de habitabilidade.

Uma das impropriedades está no fato de que a laje compreende, geralmente, o direito de se construir acima. O direito aqui enfocado, por exemplo, pode se referir, inclusive, a andares inferiores que se situem no subsolo. Nesse sentido o titular da laje pode ser a que está acima e também o que está abaixo.

Essa nova fórmula que já se apresenta no Código Civil brasileiro certamente trará problemas que devem gerar repercussões em prol de criações articuladas de juristas e magistrados na solução de situações diversas e complexas, sobretudo diante de irregularidades diversificadas que se revelarão nos casos concretos objeto de regularização. Esses futuros "condomínios", de qualquer forma e sob seus princípios gerais, devem ter melhor tratamento no futuro bem como ser devidamente compreendidos em face de disposições construtivas irregulares com ou sem titulares legítimos, enfim, o que se pode ter na realidade se constitui em um sem número de situações inusitadas. Considerando que o direito real somente se perfaz no sistema brasileiro pelo registro imobiliário, a norma nada mais fez do que alterar o sistema registral para adaptar esse novo instituto, como será visto nos parágrafos seguintes.

No tocante ao direito de superfície afirma Di Pietro (2014; p.175-195) as divergências e pontos em comum. Para a autora algumas características do Código Civil são semelhantes as do Estatuto da Cidade. Em primeiro lugar a exigência de escritura pública registrada no registro imobiliário correspondente, o que se justifica apenas quando existir o direito real sobre imóveis, nos termos do art. 1227 do CC; em segundo lugar há possibilidade de transmissão a terceiros por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, significando que o direito acompanha a coisa na mãos de quem quer que a detenha; em terceiro lugar o fato de que com a extinção do direito de superfície o proprietário recupera o pleno domínio da propriedade. Isso também implica no reconhecimento que o direito do proprietário é limitado em face do direito real que beneficia o superficiário.

Relativamente ao direito de superfície já existia certa divergência no que tange a entrada em vigor do Código Civil de 2002, já que o Estatuto da Cidade de 2001, por ser norma específica, possuía algumas peculiaridades próprias. Como bem remarcou Anna de Moraes Salles Beraldo (2014- p.265-315) a primeira reação dos autores com a entrada do Código Civil foi a

de que houve a revogação dos artigos referentes ao direito de superfície do Estatuto da Cidade. Isso com base no fato de que o CC teria regulado toda a matéria. Eventuais conflitos foram solucionados pelo Enuciado 93, do Centro de Estudos Jurídicos do Conselho de Justiça Federal, firmado na I Jornada de Direito Civil. Segundo este "as normas previstas no Código Civil sobre direito de superfície não revogam as relativas a direito de superfície constantes do Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001) por ser instrumento de política de desenvolvimento urbano."

Agora o Código Civil regula inteiramente o instituto de laje, sem que o Estatuto da Cidade tenha qualquer interferência, sobretudo por considerá-lo em sua essência uma superfície "*sui generis*", nos termos do §6º do art. 1510-A do CC. Desse modo há dispositivos claros acerca desse novo instituto no diploma civil nacional para que se possa regularizar inteiramente o instituto sem muitos motivos para que isto possa ser bem efetivado.

Como será visto adiante, nos comentários que seguem, o implante, consistente na obra ou outra tipo de benfeitoria que se faz em um imóvel, por força da acessão, seria incorporado ao solo e passa a ser objeto de um direito real autônomo: o direito de superfície. Trata-se de exceção ao princípio *superficies solo cedit.* Nesse *novel* instituto a superfície ganha espaço na legislação nacional.

Essa superfície dispensa previsão expressa da possibilidade para sua constituição. Assim a ocupação de espaço aéreo ou ainda o destacamento de pavimentos superiores já construídos caracterizam a possibilidade de sobrelevação. Nesse sentido o direito de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados. Devem ser sempre considerados na posição vertical, cuja titularidade seja do proprietário da construção-base.

Interessante observar que o titular do direito real de laje, consistente em uma unidade imobiliária autônoma com matrícula própria, não implica em atribuição de fração ideal do terreno ao titular da laje ou ainda participação proporcional em áreas já edificadas. Nesse sentido, o titular da laje pode ceder a superfície de sua construção para o estabelecimento de um direito sucessivo de direito real, desde que ocorra autorização expressa do titular da construção-base e observância a posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

2 – Problemas urbanísticos relacionados à sobrelevação

A primeira tarefa que o profissional tem ao se deparar com a regularização dessa nova figura do Código Civil é inicialmente identificar no imóvel objeto de superfície o que a norma denomina *construção-base*. Essa orientação normativa disciplina o que sejam construções sobrepostas ou em infrapartição para que sejam regularmente inscritas no registro imobiliário. Não há de fato um critério de segurança para que, pelo menos, a construção-base tenha a regularidade requerida para que possa ceder aos próximos ocupantes. Isso porque se permite as sobrelevações sucessivas, o que significa dizer que a superfície pode ser cedida sem maiores exigências. Trata-se de uma adaptação legislativa pura e simples à prática usual do direito de laje.

A sobrelevação como direito de superfície ocorre quando o proprietário cede a outra pessoa o direito de construir na base de sua edificação, no escólio de Pedro Pontes de Azevedo (2012). Este fenômeno é conhecido como direito de laje. Diz respeito acerca a uma face horizontal do direito de superfície. Já a superfície por cisão existe na hipótese de uma construção em que o proprietário concede o direito de o superficiário utilizar essa construção independentemente da necessidade de reformas ou melhoramentos.

Para o autor o grande problema da polêmica estaria na falta de regulamentação legal. Havia, antes da reforma introduzida pela Lei nº 13.465, de 2017, uma corrente que advogava pela impossibilidade, o que condenaria sua criação na prática e outra corrente que interpretava favoravelmente no sentido de que o ordenamento não proibiria o direito de laje. Isso ficaria restrito à autonomia privada das partes. Em Portugal, como esclarece o autor o Código Civil tem previsão expressa no art. 1526.

Aqui cabe destacar o afirmado por Patricia Magno de Oliveira (2018), segundo a qual o direito de sobrelevação é considerado um direito de superfície de segundo grau. Nesse sentido, "[...]o primeiro superficiário concede a outrem para que construa sobre a primeira propriedade separada superficiária." Seguindo em sua ilação, deduz que o primeiro superficiário torna-se cedente de direito real de construir sobre coisa alheia, cujo exercício originará uma propriedade distinta, sem a propriedade indicida de fração ideal do solo por parte dos proprietários diversos.

O que se percebe é que a normatização veio de maneira a regular o instituto, ou seja, confirma-se a hipótese da imprescindibilidade de norma expressa no sentido de se permitir o direito de superfície por sobrelevação. Contudo, o direto de superfície, propriamente dito, já existia desde a publicação do Estatuto da Cidade, em 2001. Isso permite interpretar que há uma possibilidade implícita na norma de estabelecimento. Contudo, nos termos da alteração normativa a superfície ou direito real de laje tornou-se explícita e as exigências para sua ocorrência estão devidamente explicitas nos artigos 1510-A a 1510-E do Código Civil brasileiro.

3 – A regulamentação do direito de superfície e sua repercussão jurídica

O direito à moradia, nas palavras de Nelson Saule Júnior (2014; p. 311-337), é um direito fundamental, nos termos do art. 6º da CF. Como tal o Brasil tem a responsabilidade de adotar medidas no campo legislativo, administrativo e da justiça para assegurar o pleno respeito ao direito de moradia, por ser signatário de diversos instrumentos internacionais. Para a promoção desse direito é inegável que está ocorrendo uma evolução positiva na legislação brasileira. Nesse sentido, esse direito passa a ser um marco referencial para a destinação dos bens imóveis da União, sobretudo em cumprimento ao princípio da função social da propriedade urbana.

Este entendimento dá a dimensão legal de que a função social da propriedade e da cidade existe não unicamente para as terras particulares, mas também para as públicas, já que não são excluídas daquelas que se deve dar uma finalidade adequada. Contudo, diante das restrições impostas a esse tipo de propriedade, sua cessão, na hipótese de moradia, deve ocorrer da maneira prevista em lei para essa espécie imobiliária.

A superfície, como esclareceu Saleme (2018, p. 120), entre outras possibilidades, pode ser uma maneira de o Município combater a ociosidade de áreas públicas consideradas fundamentais para a reserva ou mesmo para a regularização fundiária. Isso reforça o principio da função social da propriedade estabelecida no art. 182 da CF. Isso observando que há áreas públicas ociosas e o reconhecimento de necessidade de efetiva ocupação do espaço territorial. Porém, é possível que os próprios órgãos fiscalizatórios, como o Tribunal de Contas, possa não concordar com essa forma de cessão ou aproveitamento de área. Isso será revelado com as diversas inspeções que esses órgãos façam no seio da administração municipal.

Diante dessa configuração, o direito de superfície por sobrelevação ou por posição subterrânea foi legalmente designada "direito de laje" por meio da Lei nº 13.465, de 2017, que introduziu diversos dispositivos no Código Civil brasileiro. A publicação dessas novas normas trouxe grande impacto, pois já se discutia acerca da pertinência da existência desse direito mesmo sem regulamentação legal. A polêmica terminou com a publicação da Medida Provisória 759, de 2016, que trouxe tremendo impacto, sobretudo, pelas normas revogadoras e institutos que introduziu. Pela análise das normas modificadoras do Código Civil se observa que o art. 1510-A permite que o proprietário da construção base venha a ceder a superfície superior ou inferior de seu imóvel. Esse primeiro aspecto indica que se constata frequentemente a existência desses elementos. Na verdade, a realidade comprova que nem sempre é o proprietário que cede seu imóvel e nem sempre esse imóvel é privado.

Talvez essa circunstância tenha sido imaginada pelo legislador pois, na sequência da norma, há previsão de que o direito de laje pode ser exercido em terrenos públicos ou privados, circunstância que se adéqua à realidade nacional. A norma prevê ainda que o direito de superfície não contempla as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base, ou melhor, aquele que cederia sua parte superior ou inferior em prol de um terceiro que decidisse adquirir aquela área para construção de sua residência. Isso comprova que se quer distanciar o instituto dos condomínios e das normas a ele referentes, pois não se refere a áreas comuns ou privativas do superficiário.

Nesse diapasão, o adquirente da laje teria para si uma unidade imobiliária autônoma, inclusive com matrícula própria, para que dela possa usar, gozar e dispor livremente. Certamente deve responder pelos encargos e tributos incidentes sobre a unidade, tal como prevê a norma.

A fração ideal do terreno é caracterizada a partir da área da construção ou do custo da construção. É na proporcionalidade dos valores e das unidades autônomas em relação ao todo do edifício, segundo Paulo Andrés Costa (2015), que são encontrados os fundamentos sólidos e justos para o cálculo da fração ideal. O parâmetro área edificada e custo da construção não são aferidores adequados a todas as situações.

Ao contrário do que ocorre com os condomínios em geral a instituição do direito real de laje não implica na atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou participação nas áreas já edificadas. Isso retira do instituto qualquer semelhança com os condomínios estabelecidos

com base na Lei 4561, de 1964. Seus contornos são específicos e não correspondem aos determinados por ela, sobretudo diante da informalidade das áreas sujeitas a esse tipo de regularização.

Mais adiante a norma estabelece dispositivo de conteúdo desnecessário, pois os municípios e o DF sempre serão responsáveis pelas posturas e normas edilícias urbanísticas referentes às construções que sejam efetivadas em sua circunscrição. Nos entes federativos mencionados há código de obras e de posturas indicando normas que as construções devem seguir para a segurança de todos. Certo é que quem constrói deveria ter o assessoramento de profissional responsável que pudesse dar as orientações adequadas. Isso nem sempre é observado, não obstante possa até ser encontrado quem assinou a planta inicial.

O art. 1.510-B do CC tem uma preocupação urbanística quando dispõe que é defeso ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício. Mais uma vez quem constrói tais edificações deve estar a par das posturas previstas em legislação local. Edésio Fernandes (2001. Pg. 189-215) bem esclarece o fenômeno que realmente ocorre em comunidades em que se verificam tais edificações rústicas e construídas sem rigor técnico. O autor indica que o recrudescimento de moradias ilegais levou à necessidade de enfrentamento urgente da ilegalidade urbana. Dessa forma não houve outra alternativa senão promover a integração desses grupos. Isso foi iniciado pela Campanha Global pela segurança da posse, promovida desde 1999 pela agência Habitat da ONU. Por este motivo há normas que buscam a integração entre as preocupações urbanísticas e a realidade vigente, tal como a referida.

Com todos os cuidados para evitar a inviabilização do direito de superfície na modalidade "laje" o art. 1.510-C o legislador procedeu de forma a ceder inte a algumas normas condominiais, já que não se pode tratar de maneira diversa uma habitação com traços muito próximos aos condomínios edilícios da Lei nº 4561, de 1964. Desta forma, admitiu-se que se aplica, no que couber, as normas relativas aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, sobretudo no tocante às despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns. Significa dizer que, nos termos do art. 1510-C, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e os serviços de interesse comum devem ser partilhados entre o proprietário da construção-base e os titulares das lajes, nas proporções estabelecidas no contrato. Essa previsão não pode escapar ao contrato firmado entre as partes, sob pena de discussões infindáveis quanto aos direitos e obrigações das partes.

Com essa preocupação houve o cuidado em se dispor, de maneira expressa, quais são as partes comuns da edificação. Entre elas a norma dispôs: os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio; o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje; as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

Diante da possível precariedade que pode existir na edificação assegura-se, na norma, em qualquer hipótese, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 do Código Civil.

4 – O direito de preferência na laje e sua inscrição no registro imobiliário

O direito de preferência ou prelação consiste, nos termos do art. 513 do CC, no dever de se oferecer ao vendedor a coisa que este irá vender para que este use seu direito de prelação na compra. É uma cláusula adjeta de um contrato de compra e venda e, *in casu*, da própria lei que impõe a obrigação de, quando se decidir vender a coisa, notifique-se o vendedor sobre a intenção de venda, o preço e suas condições.

Existem duas condições que concorrem nesse tipo de direito, segundo Cassarotte (2008): a primeira é o desejo do vendedor em oferecer a coisa à venda; em segundo lugar, que o vendedor por lei ou outra disposição de vontade possa exercer seu direito de preferência.

Um dos primeiros diplomas normativos a fixar a obrigatoriedade de direito de prelação foi o Estatuto da Cidade. Augusto Passamani Bufulin (2014 p.181 – 211) ao pesquisar a prelação constatou que em primeiro plano se aplicam as normas do Estatuto da Cidade e, subsidiariamente o Código Civil. O autor constatou que, no caso, há a preferência legal ao ente público relativamente aos imóveis urbanos.

No caso do direito de laje, na hipótese 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. Trata-se de determinação legal que se deve, necessariamente, respeitar, dentro da ordem indicada. A determinação é que se cientifique por escrito para que os interessados se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato fixar de maneira diversa.

Mais adiante se estabelece sanção na ocorrência do desrespeito ao direito de prelação previsto no diploma civil, conferindo-se ao titular da construção-base ou da laje, que não tenha sido comunicado da alienação da superfície para que, mediante depósito do respectivo preço, tenha para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação. Há uma ordem de preferência caso haja mais de uma laje. Em princípio terá direito o titular das lajes ascendentes, em segundo lugar o titular das lajes descendentes. É assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.

Na constatação do que ocorre na prática, o Código Civil veio a prever a possível ruína da construção-base, o que implicaria na extinção do direito real de laje, salvo se este tiver sido instituído sobre o subsolo ou ainda se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos. Esta situação não afasta a possibilidade de eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.

Relativamente à regularização no registro imobiliário, a Lei nº 6.015, de 1973 passou a dispor, no art. 176, § 9º, que a instituição do direito real de laje deveria ser precedido da abertura de uma matrícula própria. Desta forma, haveria a criação e uma matrícula independente da construção-base.

De outra forma, a matrícula da construção base deveria ter remissões recíprocas relativas aos superficiários, com as respectivas averbações de que existe o direito real de superfície sobre a área dada pelo proprietário dela. Desta forma se asseguraria a titulação adequada daquele que recebeu o contrato de superfície por parte do proprietário da construção-base. Não há referência, contudo no que tange à superfície em áreas públicas.

Ainda que se obedeça ao prescrito nesta norma, importante o afirmado por Ivan Carneiro Castanheiro (2014, pág. 107-126) que ao se efetivar uma regularização puramente dominial ou registraria, sem levar em consideração aspectos urbanísticos e ambientais, pode-se colocar em risco toda a segurança da população do entorno atingindo-a em seus direitos fundamentais. Nesse sentido, a regularização pressupõe a existência de equipe multidisciplinar que, com empenho e vontade, possam viabilizar apoio técnico e financeiro e assim também evitando novas invasões e construções irregulares.

Considerações finais

O direito de superfície é instituto que veio, em principio, ter regulamentação do Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 2001. Posteriormente, o Código Civil brasileiro vigente veio a dispor acerca de suas peculiaridades. Ambas as normas foram consideradas aptas a regular o instituto. Contudo, existiam dúvidas quanto à regularização fundiária de áreas consideradas superfície por sobrelevação ou mesmo do piso inferior: o subsolo.

O proprietário da construção base ao realizar o desdobramento de sua propriedade, reconhecendo a constituição de um direito de laje, transmite a outrem os direitos de uso relativos a unidade vendida que, segundo a lei, tem características próprias que fogem das unidades autônomas condominiais. Terá, outrossim, o adquirente direitos de uso e de fruição na parte que adquiriu do proprietário. Além disso, a norma garante uma série de direitos relacionados à possibilidade de venda da unidade, estabelecendo uma ordem de preempção.

O direito de laje, uma vez constituído, fará com que o bem imóvel com determinadas configurações tenha profunda modificação em sua configuração, o que torna fundamental que sua descrição seja alterada para incluir o direito do novo adquirente. Por esta razão a necessidade de abertura de abertura de ficha de matrícula própria para a nova laje e as remissões recíprocas na matrícula da construção-base.

A propriedade anterior terá profundas alterações. Surgirá, portanto novas formas de domínio, tantas quantas se desdobrar a laje e a infraestrutura local puder suportar, diante do interesse do proprietário da construção base em alienar as construções superiores ou inferiores.

Um dos primeiros fatos complexos é a identificação do que seja a chamada construção-base no sentido de serem consideradas as construções sobrepostas ou no subsolo. Isso revela a total aderência de uma norma a pratica usual das comunidades: a de ceder o direito de laje mediante remuneração para que um terceiro possa usufruir daquela área como sua. Nela se constrói uma edificação informal e se providencia um contrato entre o titular da construção-base e do beneficiário da laje. Esse contrato deve conter os requisitos essenciais para ser possivelmente regularizada perante o registro imobiliário.

O papel fundamental da legislação no intenso processo de ilegalidade urbana diante de inúmeras comunidades, segregação espacial ou outras formas de habitação do estilo é viabilizar mecanismos de regularização fundiária que posam se adequar à realidade. Nesse

sentido, a norma pode ser criticada; porém, sua utilidade é inexorável. É possível que os padrões normativos pretendidos sejam inatingíveis diante da realidade de cada construção e a regularização possa se mostrar inviável diante das condições apresentadas. Tudo dependerá dos elementos participantes da laje, ou seja, do proprietário ou possuidor da construção-base, do contrato entre ele e o beneficiário da laje e a solidez da construção.

A norma fixa o direito de preferência na aquisição da laje. Indica a sequência a ser obedecida e as sanções na hipótese de descumprimento. Também prevê a possibilidade de indicação, no contrato entre as partes, de dispor diferentemente acerca da preferência. A norma trouxe dispositivos considerados fundamentais para que o instituto efetivamente se consolide e que haja plena integração entre os atores envolvidos.

Na parte inicial do trabalho se questiona se essa fórmula criada pela MP 759 de 2016, posteriormente confirmada por meio da Lei 13.465, de 2017, irá auxiliar na regularização fundiária há muito tempo sem o devido cuidado da lei. A resposta é que há muito se aguardava pela regularização dessas unidades que, na prática, existem sem qualquer fórmula legal. Inúmeras criticas eram dirigidas aos legisladores que não cuidavam desse instituto consagrado na vida das comunidades brasileiras.

A nova solução introduzida pela Lei atende necessidades sociais, uma vez que inúmeros setores reclamavam a regularização dessa prática incorporada há tempos na realidade nacional. A regularização contribuirá para a efetiva atribuição de propriedade a quem adquiriu a unidade do proprietário ou possuidor da construção-base. É certo que se deve ter cuidados relacionados à segurança da edificação. Isso nem sempre é observado, diga-se de passagem. Tampouco são respeitadas as normas impostas pela municipalidade por meio de normas urbanísticas para que a população do entorno não sofra as consequências de construções mal-feitas ou que possam ter perigo de desabamento.

Em termos jurídicos, o equacionamento das múltiplas lajes comercializadas são relativamente viáveis, se existir contrato e condições de se comprovar alguma espécie de cuidado na construção da laje. Não se pode negar que a Lei nº 13.465, de 2017, poderia ter sido mais cuidadosa em termos de criar fórmulas urbanísticas e ambientais que melhor atendessem as necessidades em termos de moradia e não viessem a por em risco a segurança da população. Porém, em termos práticos, a realidade demonstra que é realmente necessário se incorporar a

prática para que haja realmente a titulação adequada daquele que adquiriu o direito e não tinha comprová-lo. Na verdade, o equacionamento dessas questões revela políticas públicas insuficientes ou mesmo inexistentes em matéria de moradia. A população tem necessidades e elas não são atendidas a contento pelo Poder Público, o que faz com que surjam as "lajes" e outras fórmulas alternativas. Nesse contexto, não se pode negar sua utilidade diante da necessidade de regulamentação e das inúmeras unidades sem titulação.

BIBLIOGRAFIA

BERALDO, Anna De Moraes Salles Beraldo. *Direito de superfície. In* Estatuto da Cidade. Coord. LAVIM, José Manoel de Arruda e CAMBLER, Everaldo Augusto. 2014.

BUFULIN. Augusto Passamani. *Do direito de preempção no Estatuto da Cidade.* In Estatuto da Cidade. Orgs. ARRUDA ALVIM, José Manoel e CAMBLER, Everaldo Augusto. São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais, 2014.

CARBONARI, Silvia Regina de Assumpção. *O direito de superfície sob nova perspectiva.* Disponível em <www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=2458>. Acessado em 15.03.2018.

CASSAROTTE, Marjane Fernanda. *O direito de preferência e suas peculiaridades.* Disponível em <HTTPS://jus.com.br/artigos/12114/o-direito-de-preferencia-e-suas-peculiaridades>. Acessado em 18.03.2018.

CASTANHEIRO, Ivan Carneiro. *Regularização fundiária urbana: fundamentos, aspectos práticos e propostas.* In Regularização Fundiária: de acordo com a Lei 12.651/2012 – Novo Código florestal, com a redação dada pela Lei 12.727/2012.

COSTA, Paulo Andrés. *A fração ideal de terreno e sua forma de cálculo.* Disponível em <www.sedep.com.br/artigos/a-fracao-ideal-de-terreno-e-sua-forma-de-calculo> . Acessado em 15.03.2018.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito de superfície.*In Estatuto da Cidade. Coord. DALLARI, Adilson Abreu e FERRAZ, Sérgio. São Paulo: Malheiros Editores, 2014.

FERNANDES, Edésio. *Perspectivas para a regularização fundiária em favelas à luz do Estatuto da Cidade.*In Temas de Direito Urbanístico. Coord. Geral FREITAS, José Carlos de. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado: Ministério Público do Estado de São Paulo, 2001.

MAGNO DE OLIVEIRA, Patricia Fonseca. *Direito de laje: uma análise civil-constitucional do direito de superfície em segundo grau.* Disponível em < http://www.patriciamagno.com.br/wp-content/uploads/2014/08/PM_DIREITO-DE LAJE.pdf?x20748>. Acesso em 7.04.2018.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *O que é o direito real de laje à luz da lei n. 13.465, de 2017 (parte1).* Disponível em <HTTPS://www.conjur.com.br/2017-set-18/direito-civil-atual-direito-real-de-laje-luz-lei-134652017-parte> . Acessada em 15.03.2018.

SALEME, Edson Ricardo. *Comentários ao Estatuto da Cidade – Lei 10.257, de 2001.* Belo Horizonte: Editora Arrais, 2018.

SAULE JÚNIOR, Nelson. *Os caminhos para o desenvolvimento da função socioambiental da propriedade pública no Brasil.* In Regularização Fundiária: de acordo com a Lei 12.651/2012 – Novo Código florestal, com a redação dada pela Lei 12.727/2012.