

**XXVII CONGRESSO NACIONAL DO
CONPEDI PORTO ALEGRE – RS**

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

CARLOS EDUARDO SILVA E SOUZA

ROBERTO SENISE LISBOA

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 Napolini - 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 – Rio Grande do Sul

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 – Goiás

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 civil contemporâneo II [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/ UNISINOS

Coordenadores: Carlos Eduardo Silva e Souza; Roberto Senise Lisboa. – Florianópolis: CONPEDI, 2018.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-699-4

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Tecnologia, Comunicação e Inovação no Direito

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

CDU: 34



XXVII CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI PORTO ALEGRE – RS

DIREITO CIVIL CONTEMPORÂNEO II

Apresentação

A presente publicação conta com os artigos aprovados e apresentados no XXVII Congresso Nacional do Conselho de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito – CONPEDI, cuja realização se deu na UNISINOS, em Porto Alegre/RS, no período compreendido entre os dias 14 a 16 de novembro de 2018.

Os trabalhos aqui apresentados são fruto de diálogos, reflexões e pesquisas realizadas, sobretudo, no âmbito de diversos Programas de Pós-Graduação em Direito (Mestrado e Doutorado), tendo como norte condutor a disciplina de direito civil contemporâneo, enfrentando temáticas relevantes e atuais.

É possível se perceber que os trabalhos aqui reunidos podem ser agrupados em 4 eixos básicos, quais sejam: (i) teoria geral de direito civil; (ii) responsabilidade civil; (iii) direito de família; e (iv) direitos reais.

No âmbito da teoria geral de direito civil, os temas abordados nos artigos científicos enfrentaram assuntos como o Estatuto da Pessoa com Deficiência, a teoria das incapacidades, a tomada de decisão apoiada, o direito ao esquecimento, a colisão de direitos fundamentais e o respeito como direito da personalidade.

Já no âmbito da responsabilidade civil, os trabalhos enfrentaram temas como o tabagismo, a objetividade no sistema de responsabilização, a reparação do proprietário de veículo conduzido por terceiro, a responsabilidade civil médica, a indenização pela perda do tempo útil e a questão dos seguros.

No âmbito do direito de família, os artigos enfrentaram temas como o poliamor, a poliparentalidade e o contrato de namoro.

Por fim, no âmbito dos direitos reais, os temas abordados nos trabalhos apresentados estão relacionados com o direito real de laje e com a usucapião extrajudicial.

Como se vê, temas de relevância e inserção social são enfrentados nos referidos trabalhos, o que evidencia a pertinência e atualidade dos artigos apresentados, de forma a se recomendar

a sua consulta, bem como a necessidade de se registrar as homenagens aos organizadores do Congresso pelo importante trabalho que prestam à comunidade acadêmica de pós-graduação com a realização de eventos dessa natureza.

Prof. Dr. Roberto Senise Lisboa

Coordenador do PPGD/FMU

Prof. Dr. Carlos Eduardo Silva e Souza

Coordenador do PPGD/UFMT

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 REAL DE LAJE: ALARGAMENTO DO CONCEITO DE
PROPRIEDADE COM ALCANCE SOCIAL**

**THE REAL RIGHT OF SLAB: ENLARGEMENT OF THE PROPERTY CONCEPT
WITH SOCIAL SCOPE**

**Danniele Ramos Zordan
Amanda Silva Madureira**

Resumo

Análise do Direito Real de Laje, alterado pela Lei n° 13.465 de 11 de julho de 2017, conversão da Medida Provisória 759 de 26 de Dezembro de 2016, quanto ao alargamento do conceito de propriedade com alcance social, pois abre aos possuidores de bens imóveis a possibilidade de regularizar unidade autônoma que esteja erigida sobre a propriedade de outra pessoa.

Palavras-chave: Regularizar, Lei, Direito real de laje, Propriedade

Abstract/Resumen/Résumé

Analysis of the Real Law of Slab, substantially modified by Law n ° 13.465 of July 11, 2017, conversion of Provisional Measure 759 of December 26, 2016, regarding the extension of the concept of property with social scope, since it opens to the possessors of goods the possibility of regularizing an autonomous unit that is erected on the property of another person.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Regularize, Law, Right real of slab, Property

INTRODUÇÃO

A lei nº 13.465/2017, dentre outras providências disciplinou em definitivo o Direito Real de Laje, que até então era objeto da Medida Provisória de nº 759/2016, trazendo inúmeras inovações e alterando alguns dispositivos legais para a consolidação do Direito Real sobre coisa própria, e não sobre coisa alheia. Os direitos reais diferentemente dos pessoais ou obrigacionais, não podem derivar, direta ou exclusivamente, da manifestação volitiva das partes, uma vez que uma de suas características é a legalidade.

Assim, o direito real de laje representa um alargamento da noção tradicional do direito real de propriedade, e se assemelha a figura de unidade privativa em condomínio edilício, pois ambos representam aqueles que possuem matrículas próprias, unidades autônomas, de titularidades distintas e situadas em uma mesma área, o que permite ao proprietário ceder a superfície de sua construção para que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo. O Direito Real de Laje somente se aplica quando constatada a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos. É contemplado neste, o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, e não se contempla áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário do imóvel original.

As unidades autônomas imobiliárias são aquelas que possuem isolamento funcional e acesso independente, qualquer que seja o seu uso, devendo ser aberta matrícula própria para cada uma das referidas unidades, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares, não pode o adquirente instituir sobrelevações sucessivas, observando o que dispõe a legislação. Não são aplicáveis a este instituto as edificações ou conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não, nos termos do Código Civil e da legislação específica de condomínio.

O titular do direito real de laje, responderá por todos os encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade. A matéria não é novidade, não se tratando de direito real novo, mas de uma modalidade do direito real de superfície que desde 2001, tem previsão expressa na legislação brasileira, a superfície por sobrelevação. O legislador visa regular o direito real de unidade imobiliária autônoma, neste sentido, leciona Roberto Paulino de Albuquerque Junior *“O que caracteriza o Direito de superfície e distingue o seu tipo dos demais direitos reais é a possibilidade de construir um direito tendo por objeto construção ou plantação, separadamente do direito de propriedade sobre o solo.”*

Assim, o direito de laje não se trata de direito de superfície, mas de direito autônomo com a finalidade regulamentar diante do crescimento demográfico urbano as construções, pequenas ou grandes que tem a finalidade de moradia que surgem diante da necessidade humana de forma desordenada, carentes em especial de documentação registral.

1. Direito Real de Propriedade

Conceitua-se o direito real de propriedade como o mais importante dos direitos reais, sendo o centro do direito das coisas, da coisa própria pois os demais direitos reais são direitos sobre coisas alheias.

A propriedade no Código Civil vigente, refere-se a coisas corpóreas que tem como elementos, usar, gozar, dispor, reivindicar e o mais importante a função social que se aplica a qualquer direito de propriedade, visto que a Constituição Federal fez uso desta palavra em acepção geral. A função social estabelece que o direito de propriedade, por todas as faculdades que envolve, deve corresponder as perspectivas econômica que dele se espera. Não se trata de uma obrigação de tornar público o que e privado ou vice e versa, mas sim viabilizar utilidade concreta para o bem, impedindo-se a especulação e o não uso que meramente visa o lucro. Quanto mais se protege a propriedade mais se estimula o trabalho e a produção de riquezas em toda a sociedade, negar esse direito representa uma afronta no desenvolvimento socioeconômico. A propriedade tem proteção constitucional e a história mostra que países socialmente justos e economicamente desenvolvidos, são aqueles que respeitam a propriedade privada ao longo dos séculos.

É mais difícil de se perceber a propriedade do que a posse, pois a posse está no mundo natural e a propriedade, o domínio está no mundo jurídico. Vale ressaltar a análise sobre o direito de propriedade do jurista Miguel Reale:

“A propriedade não é apenas uma disposição individual e singular de um indivíduo, mas é, ao contrário, algo que implica sempre a correlação de duas pessoas entre si, em função da necessidade social em geral, e é a razão pela qual, no projeto do Código Civil, aparece um novo conceito de posse. Se os senhores estudarem todos os Códigos, todos eles sem exceção, o alemão, o italiano, o francês, os senhores encontrarão apenas uma noção de posse: posse é a projeção do domínio, posse é o direito de detenção e isso não há dúvida nenhuma, o núcleo da posse, a ideia da posse, é direito, é uma

detenção da coisa. Porém, é mister olhar as coisas com um pouco mais de atenção. Quando se torna posse de um terreno abandonado há muito tempo e na maior boa-fé se constrói uma casa para a morada de família, ou para a alimentação de seus filhos, para criar a sua horta, para ter seu alimento, nós dizemos que há uma nova forma de posse, a posse pro labore, a posse trabalho. E entendo assim, nós introduzimos no projeto do código o conceito de posse trabalho, com repercussão fundamental em vários aspectos e momentos. Assim, por exemplo, com o usucapião, os que já começaram a estudar Direito desde o primeiro ano sabem, o usucapião é a aquisição da coisa pela sua utilização mansa e pacífica durante certo tempo. Pois, bem, em razão da diferença da posse trabalho, o projeto reduz pela metade o tempo necessário para que se de usucapião. Uma coisa é ocupar a terra com meu dinheiro, com minha capacidade dominadora, e então obedeço o tempo de 20 anos. Mas se eu fiz, ao contrário, no exercício de uma posse de trabalho, o usucapião se opera pela metade do tempo. Estão vendo, que este código está cheio de inspiração ética. (REALE, 2001. p. 58-59).”

2. Características da Propriedade

Sem dúvida alguma o direito de propriedade é o mais importante de todos os direitos subjetivos materiais. A propriedade, por excelência, constitui o cerne do direito das coisas, sendo a espinha dorsal do direito privado, realmente, dentro do sistema permanente da apropriação de riquezas que vivemos, inevitáveis os conflitos de interesse entre as pessoas, envolvendo disputas sobre bens, reclamando sua disciplina pelo ordenamento jurídico.

Pode-se dizer, que o direito de propriedade é absoluto, à medida que oponível *erga omnes*, e apresenta caráter de plenitude. O proprietário dispõe da coisa como bem lhe prouver, sujeitando-se, apenas a determinadas limitações impostas no interesse da coletividade, ou decorrentes da coexistência do direito de propriedade dos demais indivíduos. Um dos atributos desse direito é a exclusividade, que, aliás decorre de ser este absoluto, pois não pode a mesma coisa pertencer com exclusividade e simultaneamente a duas ou mais pessoas.

O art. 1.231 do Código Civil agasalha esse caráter exclusivo ao prescrever que a “propriedade presume-se exclusiva e ilimitada até prova em contrário.” Destes, decorre a irrevogabilidade, que uma vez adquirida a propriedade, de regra, não pode ser perdida senão

pela vontade do proprietário. Pois há um sentido perpetuo, subsistindo independentemente de exercício, enquanto não sobrevier causa legal extintiva, como a morte do proprietário onde a propriedade será transferida aos seus sucessores. Os elementos constitutivos da propriedade estão contidos no art. 1.228 do Código Civil, que assim prescreve: “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.”

Quando se fala em usar, gozar e dispor os bens corresponde aos atributos da propriedade romana: *jus utendi, fruendi et abutendi*, esses três elementos implica na possibilidade de usar a coisa segundo a vontade exclusiva do proprietário, o que afasta a idêntica faculdade em relação a estranhos, no poder de colher os frutos naturais ou civis da coisa e no sentido antissocial, comparável a ato ilícito, mas no sentido de dispor da coisa, alienando-a ou consumindo-a, aliás, a ideia de uso antissocial do domínios é simplesmente incogitável nos dias atuais. Tornando efetivo esses direitos, a lei assegura a seu proprietário o direito de reivindicá-la das mãos de quem quer que injustamente a detenha.

Temos algumas teorias que procuram esclarecer a natureza do direito de propriedade, bem como a legitimidade desse direito.

Washington de Barros Monteiro (2009) fez um resumo da matéria seguindo o estudo de Planiol e Ahrens: Teoria da ocupação é a mais antiga, e sustenta que a ocupação seria o fundamento do direito de propriedade. Contudo, sendo a ocupação apenas um modo de adquirir a propriedade, obviamente não basta para justificar o direito de propriedade; aquisição de direito pressupõe logicamente a preexistência desse direito capaz de ser adquirido. A própria realidade na esfera internacional desmente a teoria, ninguém ignora o fenômeno da expulsão e aniquilamento do povo indígena, primitivo ocupante da terra. Teoria da lei, é defendida, entre outros, por Montesquieu, para quem a propriedade é concessão do direito positivo, é fala a teoria à medida que se funda na vontade humana. Assim como o legislado a instituiu poderia também suprimi-la. Dai a necessidade de colocar a propriedade acima da lei. Teoria da especificação é a formulada pelos economistas, que afirmam que só o trabalho, criador único de bens, constitui título legítimo para a propriedade. Segundo Planiol, e falsa essa teoria porque o trabalho deve ter por recompensa o salário e não a própria coisa por ele produzida. Conteria o germe da negação do direito de propriedade. E por fim, a Teoria da natureza Humana, essa teoria, que defendeu e continua desfrutando grande prestígio entre os estudiosos, é a sustentada pela doutrina da Igreja Católica, segundo a qual a propriedade é inerente a própria natureza do homem, ela representa a condição de existência e de liberdade

da criatura humana, constitui a garantia de expressão da individualidade humana, pressuposto e instrumento de desenvolvimento intelectual e moral do homem.

A verdade é que o direito de propriedade fundamenta-se na lei que o consagra. Entre nós, ele sempre teve fundamento na Lei Maior, porque convencido o legislador constituinte de sua legitimidade e de sua conveniência, por representar uma necessidade.

Vimos anteriormente que o direito de propriedade reveste-se das características de absolutismo, de exclusividade e de irrevogabilidade, sendo certo que os dois primeiros caracteres estão contidos na norma do art. 1.231 do Código Civil, que declara que “a propriedade presume-se pela e exclusiva, até prova em contrário”.

Porém, é que sem nenhuma dúvida o domínio anda sofrendo limitações ao longo do tempo, conforme a nova ordem social que está surgindo na sociedade moderna, onde a intervenção do poder público faz-se cada vez mais necessária para restringir a liberdade individual e subordinar o direito de propriedade às exigências do bem comum. Ao lado das restrições voluntárias como usufruto, servidões, cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade, existem inúmeras limitações que decorrem da própria natureza das coisas, ou que são impostas por lei.

Essas limitações decorrem da natureza do direito, como ensina SILVIO RODRIGUES (1979), explicam-se através do recurso à noção de abuso de direito. O proprietário, no uso de seu direito, não pode ultrapassar determinados lindes sob pena de cometer abusos e o ato deixar de ser ilícito (art. 188, n. 1, *infi fine*, do CC). As limitações de ordem legal são numerosíssimas. Existem as de direito privado, como aquelas concernentes ao direito de vizinhança, reguladas pelo Código Civil. Há também as limitações de direito público, urbanísticas e administrativas, tais como as referentes a proteção ao patrimônio histórico e artístico, nas três esferas governamentais, aquelas estatuídas nos Códigos de Minas, de Caça, de Pesca e Florestal, as previstas nas leis de uso e ocupação do solo urbano e urbanizável, procurando conciliar o direito de propriedade com o interesse maior da coletividade, principalmente nas megalópoles, as voltadas para proteção da ecologia e preservação ambiental, aquelas de natureza militar, que vão desde as restrições a transações imobiliárias nas faixas de fronteiras com outros países até a requisição de moveis e imóveis necessários às forças armadas e à defesa passiva da população .

Enfim, existem inúmeras limitações que objetivam a proteção de diferentes fatores, sem contar aquelas capituladas nas leis penais e eleitorais. Ainda, com a evolução veio a modificação de alguns conceitos e do próprio direito, a propriedade veio se constituindo elemento imprescindível para o modo de produção capitalista, representado pela conjugação

entre o capital, isto é, a propriedade do empresário ou industrial, e a força física dos trabalhadores, que por sua vez trabalham na expectativa de amealhar bens, ou seja, constituir seu próprio patrimônio, sua propriedade.

Com advento da função social da propriedade, o pensamento que girava em torno do instituto paulatinamente se modificou, certo que por influência, já no século XX, se teve a noção de função social incorporada ao conceito de direito de propriedade. Deste momento em diante a noção do instituto passou a abranger a sua flexibilização, nos casos em que o bem não fosse utilizado de forma a atender, concomitantemente aos interesse do proprietário, os interesses coletivos.

A propriedade que não cumpre sua função social perde seu caráter de intangível, vale dizer que o ordenamento jurídico não aceita como legítima a propriedade que não cumpre sua função social, neste caso, o Estado se vê munido dos fundamentos para a imposição do uso adequado, ou de outra destinação que implique a perda da propriedade. Sejam sucintos: a concepção de função social nasceu da noção de que, enquanto vivente em sociedade, o homem deve empregar esforços no sentido de dar sua contribuição ao bem-estar da coletividade em detrimento dos interesses unicamente individuais. Neste contexto, erige-se a teoria da função social, segundo a qual “todo individuo tem o dever social de desempenhar determinada atividade, de desenvolver das melhores formas possíveis sua individualidade física, moral e intelectual, para com isso cumprir sua função social da melhor maneira” (FIGUEIREDO,2008, p.83).

3. O Direito de Laje

Inovação trazida pela Medida Provisória nº759/2016, convertida na Lei nº 13.465/2017, que introduziu ao Código Civil os art. 1.510-A a 1.510- E, no Livro das Coisas o Título XI. O direito de laje demonstra como os fatos sociais integram e motivam o legislativo a agir, pois diante do crescimento desorganizado das grandes cidades ao longo dos anos, onde diante da situação financeira, muitos se utilização de laje alheia e erguem uma unidade para moradia, edificam em construção que não é sua.

A pratica de construções irregulares sobre coisa alheia, permite e legitima poderes inerentes ao domínio, sendo positivado e se transformando em direito real sobre coisa própria. Como toda alteração ou modificação, a figura tem suscitado dúvida quanto a natureza jurídica, efeitos, limites e possibilidades, seu propósito inicialmente com a análise da Medida Provisória, é de instrumentalizar a regularização fundiária urbana, trazendo a possibilidade de

titulação da propriedade imobiliária e contribuindo para se chegar as funções socioeconômicas da cidade.

Tem -se como o direito real de laje, a possibilidade de construir acima ou abaixo de pavimento alheio, criando uma unidade independente, de modo a conservar no mesmo ambiente duas titularidades reais distintas, cada uma dotada de matrícula própria no Cartório de Registro de Imóveis, a unidade construída e a unidade base. O instituto não se trata de novidade, visto que a doutrina e jurisprudência o admitia, embora como direito obrigacional apenas.

Está totalmente relacionado ao direito de propriedade e ao direito de edificar, o simples uso não o configura pois se trataria de posse temporária, não se perfazendo o direito em análise. Para que configure efeito é necessário que o terceiro edifique, na verticalidade, não podendo ser constituído em projeção horizontal, quer dizer, ao lado da construção base. Com a edificação se tem dois imóveis, o imóvel contíguo que serve de base e o imóvel contíguo superior ou inferior, o primeiro é a construção preexistente cuja a laje serve de sustentação estrutural, o segundo é a construção objeto de direito real de laje, sobreposta.

O art. 1.510-A, traz:” o proprietário de uma construção base poderá ceder superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.” Demonstra, a autonomia privada de dispor dos bens para a satisfação de interesse próprio e alheio, a laje e a propriedade tem o mesmo fundamento de função social, que no caso especialmente eleva o direito a moradia digna e legal. O principal propósito do direito em estudo é de fomentar a regularização de áreas hoje que se formaram irregulares e precárias, propiciando um título ao beneficiário, tornando-o legítimo o poder sobre o bem, podendo livremente negocia-lo, aumentando o círculo de movimentações socioeconômicas.

O direito fundamental a moradia, defendido constitucionalmente, cria o direito real de laje colocando parte do solo necessariamente integrante do conceito de propriedade predial. Pode-se dizer que é uma manifestação da propriedade, afastando que a propriedade predial deva ser erguida da base. No direito de laje, não há divisão de poder como nos direitos reais em coisa alheia, não há dois titulares, o titular da imóvel base não se guarda vínculo jurídico real com o titular da laje superior ou inferior. O que há entre eles são direitos e deveres, na medida em que existem áreas comuns.

Levando em consideração alguns aspectos podemos chegar a conclusão que o direito de laje é uma forma de condomínio edilício, pois gera duas modalidades de propriedade, propriedade exclusiva, que reside na construção base e nas construções sobrepostas tendo

cada um dos titulares poderes de uso, gozo e disposição, e , propriedade comum, a repousar por exemplo nos alicerces, telhados e canalizações comuns de água, energia elétrica e gás, que de acordo com o art. 1.510-C , tais parte incumbem também ao titular da laje.

Porém, haja semelhança entre a laje e condomínio edilício, não é possível conferir a mesma natureza jurídica, pois muitas das normas que regulam o condomínio edilício como a administração, a instituição e a regulação, não tem qualquer aplicação na laje, pois nesta, não haverá assembleia, síndico ou convenção. É sim, uma forma de propriedade predial, que tem como partes de suas fontes o negócio jurídico e a usucapião, o primeiro decorre de contrato ou testamento, sendo certo que o contrato será sua forma usual. Observa-se que o caput do art. 1.510-A, trata da cessão de superfície, a revelar que a criação do direito real é fruto da vontade do proprietário da construção base.

O direito de laje não oriunda de lei ou de sentença, como outros direitos reais previsto no ordenamento jurídico, como as servidões, habitação e o usufruto. Porém, pode-se constituir tal direito por cisão, tal como se dá na superfície, previsto no Enunciado CJF 250, ocorrendo quando o dono da construção principal construir acima ou abaixo da própria laje e ceder a terceiro a nova unidade, será concretizado o direito após ser observado a formalidade notarial, apartando as unidades e dota-las de autonomia funcional, conferindo acesso independente à nova unidade e atribuindo-lhe matrícula própria.

Quando estiverem presentes os requisitos legais não há dúvidas quando a possibilidade da usucapião. A natureza real do direito de laje é destacada no inciso XIII do art. 1.225 do Código Civil, que a mostra como um direito dessa espécie, além de constar no §3º do art. 1.510-A, a exigência a publicidade no registro imobiliário, com o registro, o direito adquire eficácia *erga omnes*, mas antes dele já se tem oponibilidade *erga partes*, sendo condição de eficácia e não de validade. Quando concedida a laje, de forma escrita e não levada a registro acaba gerando efeitos somente contra o titular da construção base, e sendo direito real imobiliário a laje pode ser objeto de ônus e garantias reais, incluindo servidões e usufruto, hipoteca e alienação fiduciária, dotado do poder de seqüela, pode reaver o imóvel de quem injustamente vier a possui-lo movendo ações petitórias ou possessórias.

O art. 1.510-D, dispõe que também se gera o direito de preferencia caso uma segunda laje venha a ser criada e oferecida em venda a terceiros. Não há qualquer dúvida de que o direito de laje pode ser usucapido, devido a sua natureza de direito real de gozo em que se exerce a posse e uso, mas, se exige ter o *animus domini*, em que pese a intenção de se tornar dono da construção, diferente do que acontece na superfície, onde o usucapiente adquire direito real de coisa alheia.

Como a propriedade o direito de laje tem a tendência a perpetuidade não encontrando limite temporal, uma peculiaridade que afasta ainda mais a ideia de superfície e da sobrelevação necessariamente temporárias no direito brasileiro, não se fala em estabelecer lá a prazo, assim como na propriedade o direito será gravado com cláusula de retrovenda.

De acordo com o art. 1.510-A, podemos destacar que a forma, solenidade, dualidade de imóveis e proprietários, autonomia funcional e acesso a vida pública, são os requisitos do direito real de laje. A forma e solenidade estão presentes pois o direito decorre de cessão do titular da construção principal e exige abertura de matrícula própria, sendo esta cessão escrita pois a matrícula pressupõe título, que tem assim natureza de negócio jurídico translativo de direito, podendo ser oneroso ou gratuito, se oneroso deve atender os requisitos que transmitem a propriedade imobiliária e o que determina o art. 108 do Código Civil, ou seja através de escritura pública ou particular, sendo este registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Atendendo os requisitos, se casado, para ter validade deverá obter do conjugue anuência para concessão, exceto se o casamento for celebrado no regime de separação absoluta de bens. E desta transação imobiliária que transmite a propriedade, incide o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, na forma e nos limites dispostos em lei. A dualidade de imóveis e de proprietários surge pois o direito em análise gera um bem imóvel apartado, considerando a laje uma propriedade independente e de titularidade distinta do imóvel principal.

E por fim, a autonomia funcional e acesso à via pública aparecem, pois a laje não pode permanecer encravada sob pena de inviabilizar sua função socioeconômica, e atendendo a exigência legal que, a edificação constitua uma unidade autônoma, possuindo isolamento funcional e acesso independente, o principal é, que o acesso à via pública não deve se sujeitar a passagem pela construção base, não ocorrendo, não haverá direito de laje. Sem nenhuma estipulação legal sobre a autonomia funcional, entende-se que esta será uma autonomia funcional definitiva, ao contrário não poderia ser tratada como propriedade. Desta forma, por se tratar de um direito real imobiliário, com efeitos semelhantes a da propriedade, a extinção da laje se dá pelas mesmas causas de extinção dos direitos reais, podendo ser, pelo perecimento, abandono, renúncia ou desapropriação.

4. O direito de laje e as diferenças de outros direitos reais

Podemos observar algumas semelhanças entre o direito estudado e outros direitos reais, em especial com o direito de superfície, as servidões, sobrelevação, e particularmente

com o condomínio. Mas, com o estudo aprofundado podemos constatar as diferenças entre os institutos que o fazem se torna único na forma.

Quanto a superfície, que trata o art. 1.369 do Código Civil, as diferenças são gritantes, que quanto ao tempo de duração, quer quanto a morfologia. O legislador não determinou a transitoriedade da laje, que não obedece neste sentido a prazo, afastando assim a superfície que é temporária. Ainda, pressupõe que a laje advém de construção existente, quanto a superfície será construída sobre terreno “nu”, sendo a laje direito real em coisa própria, e a superfície em coisa alheia. A superfície estimula a economia e a construção civil, e a laje é destinada a concretização do direito à moradia, criada como principal propósito de regularização fundiária, releva citar que a superfície não decorre de tal instituto.

Se tratando de servidão, disposto do art. 1.378 do Código Civil, a maior diferença é que esta surge de um vínculo entre prédios, por força de um deles, o prédio dominante restringe a posse do outro, prédio serviente, para atender uma carência existente. Não há o que se falar nesta relação na laje, pois os imóveis envolvidos tem uma relação de independência, e apesar de ser onerosa a laje não transmite ao titular qualquer pagamento a título de uso ou fruição.

A sobrelevação tem semelhanças pois decorre de construção preexistente, mas, as semelhanças param por ai, a sobrelevação é oriunda dos contratos de superfície que transmite o poder que tem o superficiário de conceder o espaço aéreo para que alguém nele edifique, ocorrendo a sobrelevação, o solo é de um, a superfície e de outro e a sobrelevação é de terceiro. A laje admite a sotoposição, ideia que não atende a sobrelevação, assim como não gozar de independência e autonomia.

Por fim, o condomínio, a laje não pode ser confundida com as formas de condomínio legais, ordinária ou edilícia constantes dos art. 1.314 e 1.331 do Código Civil, as diferenças estão presentes no texto do art. 1.510-A, que diz que o titular do direito de laje não adquire porção ideal do solo, o que ocorre nas modalidades de condomínio, entre outros fatores relacionados a gestão do condomínio e compartilhamento das áreas sociais, visto que na laje o acesso e o imóvel são independentes um do outro.

Neste sentido, entende-se que não há razões a exigir que o solo integre o conceito de propriedade predial, novas e complexas formas de ocupação do espaço físico vem sendo criadas para atender a demanda social, que determina o aparecimento de por exemplo, multipropriedade ou uma variante do condomínio em que o uso de propriedade se divide pelo tempo. E já existe decisões dos tribunais que reconhece essas multipropriedades como um direito real, assim, versa a decisão do Supremo Tribunal de Justiça –STJ:

(...) Extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*. No contexto do Código Civil de 2002, não há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225. O vigente diploma, seguindo os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais. Além disso, com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novel instituto, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do Código Civil (STJ, 3ª. Turma, REsp. 1.546.165/SP, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 26.abr.2016).

Ao longo do tempo, cria-se de acordo com a necessidade social formas de fazer com que a função socioeconômica seja realidade para todos, e afasta o dogma de que a propriedade predial deve ser sempre constituir um bem principal.

5. Alargamento do conceito de propriedade

Como destacado anteriormente, o direito de laje não é um direito sobre coisa alheia, e sim sobre coisa própria assim como a propriedade. Com o art. 1.510-A e seguinte do Código Civil, acrescido ao art. 176 da Lei de Registros Públicos, podemos analisar a natureza jurídica do instituto, como Direito Real de Propriedade sobre um espaço tridimensional que se expande a partir de uma laje de uma construção base em direção ascendente ou a partir do

solo dessa construção em direção subterrânea, podendo ser, aéreo ou subterrâneo, e é facultado ao seu titular todos os poderes inerentes a propriedade, tendo inclusive matrícula própria no Registro de Imóveis, que atende o princípio registral da unitariedade ou unicidade matricial, onde a cada imóvel deve corresponder apenas uma matrícula.

Diante do exposto, verifica-se que o direito de laje representa um alargamento da noção tradicional do direito real de propriedade, sendo mais um a diversificar e dar diferentes interpretações a esse conceito que já vem sendo modificado diante da necessidade social, como já feito quando da instituição dos condomínios edilícios, que também representam direitos reais de propriedade e possuem matrícula própria.

Assim, sobressai sua tendente plenitude, uma vez que o direito de propriedade abrange todos os direitos sobre a coisa, geralmente, a sua elasticidade, já que o direito vai alargar-se ao máximo de faculdades possíveis, consoante haja ou não outros direitos reais sobre determinada coisa. Não podemos afirmar que o direito de propriedade seja absoluto, em um sentido extrajurídico, não teria sentido, já que a vida em sociedade impede que seja assim.

Diante desta constatação, que evoca o princípio da publicidade para que sejam passíveis de conhecimento por outros sujeitos e para a segurança do comércio jurídico, embora a publicidade não seja requisito essencial para a validade do negócio jurídico, é requisito de eficácia relativamente a terceiros e concretiza-se através do Registro predial e de coisas móveis de valor considerável.

6. Unidade autônoma e a matrícula do direito real de laje

O direito reais diferente dos direitos pessoais ou obrigacionais não podem derivar, direta e exclusivamente da manifestação volitiva das partes, uma vez que se destaca como uma de suas características a legalidade.

A medida provisória nº 759, em respeito a legalidade, alterou o art. 1.225 do Código Civil que traz o rol dos direitos reais acrescentando o direito de laje, que trata de um direito real limitado a estrutura autônoma construída, laje, desde que a unidade imobiliária sobreposta, qualquer que seja seu uso deve ter isolamento funcional e acesso independente conforme dispõe o art. 1.510-A da Lei nº 13.465/2017: “consideram-se unidades imobiliárias autônomas aquelas que possuem isolamento funcional e acesso independente, qualquer que seja seu uso, devendo ser aberta matrícula própria para cada uma as referidas unidades.”

No direito de laje, a unidade autônoma deverá estar isolada da construção original configurando célula habitacional distinta, além disto o ingresso e a via de acesso a unidade deve ser exclusiva para o pavimento, como por exemplo através de uma escada, onde um

titular do direito não tenha acesso a unidade dos demais titulares. Diante da realidade urbanística hoje do Brasil, onde o crescimento demográfico avança de forma desordenada, esse aspecto deve ser interpretado de forma cautelosa, pois utilizando o mesmo exemplo dado anteriormente, a mesma escada poderá servir simultaneamente para o titular da laje e para o vizinho que habita a unidade acima ou abaixo contigua.

A principal finalidade da norma, certamente é que o acesso seja independente evitando qualquer transtorno entre o proprietário da construção original e dos imóveis construídos sobre a laje. Importante também destacar, que o legislador determinou que seja aberta matrícula própria do titular do direito de laje, ainda mais importante, vale destacar o conceito de laje como o primeiro número de registro do imóvel, numeração de registro original.

A matrícula é regulada pelos art. 224 a 233 da Lei nº 6.015/73, Lei de Registros Públicos, destacamos os dois primeiros dispositivos: *“Art. 224. Todo imóvel objeto de título apresentado em cartório para registro, deve estar matriculado no livro n. 2 de Registro Geral, obedecidas as normas estabelecidas no artigo 173.”* Considerando o documento formal de cessão da laje como título originário de propriedade e *“Art. 225. A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência da presente Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior no mesmo mencionado, preenchidos os requisitos do artigo 227.”*

Neste caso, também devendo ser observadas as regras da lei específica, pois não se trata de uma mera construção em imóvel preexistente, de titularidade única, que exigiria apenas uma averbação da matrícula já existente, mas sim, da constituição de um direito real em favor de terceiro sobre unidade imobiliária autônoma, funcionalmente independente. Assim, o titular da laje responderá pelo encargos e tributos que incidirem sobre sua unidade e ainda essas unidades dada a autonomia registral, poderão ser gravadas livremente por seus titulares.

7. CONCLUSÃO

Após a análise em destaque, conclui-se que ao introduzir o direito real de laje através da lei nº 13.465/2017, o legislador pretendeu diante do crescimento demográfico desordenado, da realidade hoje vivida por muitas famílias brasileiras, inspirada nas favelas instaladas, concretizar a busca pela regulamentação acerca das irregularidades imobiliárias urbanas, e caracterizar a laje como um grande potencial socioeconômico, garantindo o direito fundamental a moradia e assegurando ao morador título, a transformar em direito o fato da posse.

Centrada nos binômios titulares e funções da cidade, fomenta a regularização fundiária urbana conferindo dignidade legal a milhares de famílias que, até então, viviam em uma espécie de vácuo normativo habitacional, além desta dignidade legal, o que mais se anseia pela projeção social o respeito de um dos nossos maiores princípios reguladores, o da dignidade da pessoa humana.

Tendo a laje natureza de propriedade, atende seu papel social, no caso do funcionamento urbano, que se projeta no ambiente artificial a exigir que a construção leve em consideração aspectos paisagísticos e de segurança, contribuindo para o desenvolvimento das cidades atendendo o princípio da ubiquidade.

Diferenciou-se a laje como sobrelevação e infrapartição, tornando propriedades independentes e trouxe um direito sobre coisa própria, pela autonomia e perpetuidade que possui, elencando a laje no rol de direitos reais.

Sem omitir consequências, o direito de laje atende aos critérios estabelecidos em lei diante das responsabilidades tributárias e encargos, e ainda definiu a forma do registro imobiliário da laje, trazendo matrículas distintas, dado o caráter de independente e autônomo da laje como propriedade.

Assim, também está claro que, como projeção da propriedade, a laje também pode ser extinta, de formas determinadas como o da ruína da construção base, que ocasiona ao titular do direito, o poder de reconstrução e ainda o dever de reparação civil do culpado pela ruína da construção.

Encontra-se falha quando o legislador não especificou de forma ampla e clara os meios de extinção do direito e responsabilização do culpado pela destruição da edificação. Quando das possibilidade dos proprietários tanto da construção base, quanto da laje sobrelevada, em não possui condições financeiras para arcar com a reconstrução estabelecida em lei, algo que ainda precisa de aprofundamento como tudo que surge no direito da atualidade.

Ainda há muito ao que se discutir para que o direito real de laje atinja de forma efetiva o seu objetivo, e se torna um grande desafio para o mundo jurídico. A nova figura, sem dúvida é um mecanismo hábil e essencial para a promoção da regularização de imóveis que hoje tem sua efetiva irregular e o atingimento de funções sociais da propriedade muitas vezes esquecida, e desrespeitada pelo poder público.

8. REFERÊNCIAS

- GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas - Vol. 5. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2016.
- TARTUCE, Flávio. Medida Provisória Introdz o Direito Real de Laje no Código Civil: <http://professorflaviotartuce.blogspot.com.br/2016/12/medida-provisoria-introduzodireito.html> acessado em 04 de janeiro de 2017.
- ALBUQUERQUE Jr. Roberto Paulino de. O Direito de Laje não é um Novo Direito Real, mas um Direito de Superfície. Disponível no: <http://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie> acessado em 04 de janeiro de 2017.
- GAGLIANO, Pablo Stolze e PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo Curso de Direito Civil - Obrigações - Vol. 2. 17 ed. São Paulo: Saraiva.
- MARQUESI, Roberto Wagner. Desvendando o direito de laje. Civilistica.com. Rio de Janeiro, a. 7, n. 1, 2018. Disponível em: <<http://civilistica.com/desvendando-o-direito-de-laje/>>.
- RODRIGUES JR., Otávio Luiz. Um Ano Longo Demais e os seus Impactos no Direito Civil Contemporâneo, disponível no: <http://www.conjur.com.br/2016-dez-26/retrospectiva-2016-ano-longo-impactos-direito-civil-contemporaneo> acessado em 04 de janeiro de 2017.
- VENOSA, Sílvio S. Direito Real de Laje (criado pela Lei 13.465/2017). In <<http://www.migalhas.com.br/>>. Sítio consultado em 12.abr.2018.
- STOLZE, Pablo. Direito real de laje: primeiras impressões. Revista Jus Navigandi, Teresina, ano 22, n .4936, 5 jan. 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/54931>>. Acesso em: 16 maio 2017.
- LOUREIRO, Francisco Eduardo. Direito de Laje e Superfície. <<http://www.notariado.org.br/>>. Sítio consultado em 05.jan.2018.
- MARQUESI, Roberto W. Usucapião Extrajudicial. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2018.
- BORGARELLI, Bruno; KUMPEL, Frederico. Algumas Considerações sobre o Direito de Laje. [http://www.migalhas.com.br/Algumas reflexões sobre o direito real de laje](http://www.migalhas.com.br/Algumas_reflexões_sobre_o_direito_real_de_laje). Sítio consultado em 12.abr.2018.
- BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. 3ª. Turma, REsp. 1.546.165/SP, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 26.abr.2016).
- _____. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. 12ª. Câ. Cív., Ap. 0003373-4.2010.8.19-28, Rel. Des. Cherubin Schwartz, j. 12.nov.2013.

CARMONA, Paulo A. C; OLIVEIRA, Fernanda L. Aspectos Urbanísticos, Cíveis e Registros do Direito Real de Laje. Revista Brasileira de Políticas Públicas. V. 7, No. 2, p. 133. Brasília, ago.2017.

FACHIN, Luis. Edson. Vizinhança e Direitos Reais no novo Código Civil de 2002, em Questões de Direito Civil Contemporâneo. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

FARIAS, Cristiano; DEBS, Marta El; DIAS, Wagner. Direito de Laje. Do Puxadinho à Digna Moradia. Salvador: Juspodivm, 2017.

FIGUEIREDO, Guilherme José Purvin. A propriedade no Direito Ambiental. 3ª ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.

MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil. São Paulo: Editora Saraiva, 2009.