

## INTRODUÇÃO

A Medida Provisória 759/2016 criou no ordenamento jurídico brasileiro um novo direito real, ampliando o rol do art. 1.225 do Código Civil, que discrimina os direitos dessa natureza. É uma variante da propriedade, por força da qual o titular recebe concessão para construir em laje alheia, criando uma unidade habitacional distinta e independente.

A novel legislação legitima uma situação de fato há muito verificada nas favelas das grandes cidades, notadamente nos morros cariocas, onde é costume aquela forma de concessão, embora informal e sem gerar direito de natureza real. Agora, com a positivação da figura, a concessão se dará por forma escrita e ostentará natureza *erga omnes*.

Embora venha para transformar em direito um fato, a Medida Provisória em questão, mal redigida e sem prévio debate técnico, resente-se de vários problemas, a desafiar a interpretação do jurista. Por isso, o propósito deste artigo é examinar a nova lei, extraindo-lhe os limites e possibilidades.

## 1 CONCEITO E FUNDAMENTO

O direito real de laje consiste no poder de construir sobre pavimento alheio, criando uma unidade habitacional apartada. Foi ele introduzido no Brasil pela referida MP 759/2016, que deu ao Código Civil o art. 1.510-A<sup>1</sup>, inserindo no Livro das Coisas o Título XI. Não se trata propriamente de uma novidade, pois doutrina e jurisprudência já a vinham admitindo, malgrado não como direito real destacado da construção.

Questiona-se sua positivação por medida provisória, visto que esta pressupõe urgência e relevância, o que não é o caso da regularização fundiária urbana, tida, na Exposição de Motivos, como fundamento do novo direito real. Essa MP não foi ainda convertida em lei, mas sua vigência vem sendo sucessivamente prorrogada pela Mesa do Congresso Nacional.

Questiona-se também a rubrica “laje”. Com efeito, a laje, que é um conceito da engenharia, pertence ao dono da edificação preexistente. O que o legislador rotula “laje” é, na verdade, a edificação que sobre ela se faz. Quer dizer, não se cuida de um “direito de laje”,

---

<sup>1</sup> “Art. 1.510-A. O direito real de laje consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo. [...]” (BRASIL, 2002).

mas de um direito “sobre a laje”. Melhor teria sido, portanto, o emprego do termo “sobreposição”, à semelhança do que ocorre com o direito real de superfície (CC, art. 1.369 e ss.), para designar o direito que tem o terceiro de edificar sobre o pavimento da construção.

Tal como veio recebida em nosso sistema, a laje pode ser conceituada como o direito real que permite ao titular edificar sobre construção alheia, criando uma unidade autônoma e independente. É, num sentido lato, poder de sobrelevar, ou seja, o de edificar sobre imóvel construído, de modo a que coexistam no mesmo ambiente duas titularidades reais distintas: a unidade construída e a unidade sobrelevada.

Deve-se entender por laje a parte estrutural que, feita de concreto, serve como cobertura de uma construção, delimitando-a na altura. A face superior da laje (face externa) constitui um espaço morto, pois não é utilizado pelo dono. Como espaço ocioso, abre a possibilidade de terceiros o utilizarem.

O direito sobre a laje é exemplo de como os fatos sociais acabam motivando o agir legislativo. A laje tem se prestado a variados fins socioeconômicos, seja para simples permanência de pessoas seja para edificação. É costume nos morros cariocas que um terceiro alugue a laje a turistas interessados em assistir ao show pirotécnico que a cidade promove nas viradas de ano. Ou seja, o locador faz locação de espaço que não lhe pertence, costume que, reconhecido como válido pela comunidade local, permite e legitima a prática do negócio<sup>2</sup>.

Impende ressaltar o direito insurgente que se verifica em comunidades de baixa renda, notadamente nos grandes centros urbanos, em que, premidas pela necessidade, as pessoas alienam gratuita ou onerosamente a laje de suas propriedades para que outras construam. Este fenômeno social passou a ser identificado como “direito de laje” que, de certa forma, é um mecanismo paraestatal de aplicação do direito de superfície (MELO, 2013, p. 139-163).

Frequentemente a laje é empregada para construção de uma moradia, o que antes se reconhecia como direito obrigacional. Agora, abertas estão as portas para que se a considere um direito real.

Segundo o art. 1.510-A, o direito real em apreço está relacionado ao poder de edificar em construção alheia. Simples uso, como o ilustrado acima nas locações, não o configura, pois é simples posse temporária. Se o terceiro usa a laje sem nada construir, tem-se

---

<sup>2</sup> Acerca da negociação da laje decidiu-se antes da MP 759/2016: “Venda de Laje. Direito Obrigacional. Ilegitimidade configurada diante da natureza do direito. Direito de sobrelevação configurado, ainda que não disciplinado pelo Código Civil de 1916 ou de 2002. Direito de natureza obrigacional. Desnecessidade de outorga uxória. Inexistência de nulidade, eis que não se trata de direito real, dispensando-se escritura pública” (BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (12ª Câmara Cível). Apelação Cível 0003373-4.2010.8.19-28. Relator: Desembargador Cherubin Helcias Schwartz Junior. **Diário da Justiça Eletrônico**, Rio de Janeiro, 04 abr. 2014. Disponível em: <<https://tj-rj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/116653798>>. Acesso em: 23 maio 2017).

fenômeno como comodato, locação ou mesmo tolerância. Por isso, se o dono do prédio autoriza o terceiro a transitar pela laje, para fins de festas e churrascos de fim-de-semana, não se tem sobrelevação.

Para que tenha lugar o direito de laje necessário será que o terceiro edifique. “Ou seja, é uma concessão tipicamente *ad aedificandum*, que pressupõe a construção, pelo concessionário, de edificação que desde o princípio manterá sua autonomia em relação ao edifício base” (RODRIGUES, 2017, p. 63).

Com isso se têm dois imóveis: o imóvel contíguo inferior (prédio subjacente ou prédio sotoposto) e o imóvel contíguo superior (prédio sobrejacente ou superposto). O primeiro é a construção preexistente, cuja laje serve de base e sustentação estrutural; o segundo é a construção sobrelevada, objeto do direito real de laje.

É de notar que as favelas instaladas nos morros é que inspiraram a criação da figura em questão. Nesses locais, por força da disposição natural do terreno, que é íngreme, podem ocorrer várias sobreposições, a principiar daquele que primeiro edifica, ainda no pé do morro. Depois, construções vão sendo sucessivamente erguidas e cada uma delas aproveita a laje do imóvel inferior como base de apoio.

Na dicção do caput daquele dispositivo, “[...] o direito real de laje consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo”.

Não tendo o legislador determinado a transitoriedade da laje, que não obedece assim a prazo, afastou-a da superfície (que é temporária) para aproximá-la da propriedade (que tende à perpetuidade). Assim sendo, e considerando que o direito de laje, na visão da MP 759/2016, sujeita-se a matrícula própria e engendra os mesmos poderes do caput do art. 1.228<sup>3</sup>, não há dúvida de que os poderes que ela produz são o de verdadeira propriedade.

O fundamento da novel figura é a liberdade, consistente no direito de dispor dos bens para satisfação dos próprios interesses. Sem embargo, a laje deve ter uma função socioeconômica, que, no caso, consubstancia-se no direito à moradia (CF, art. 6º.). Já se viu que seu propósito é o de fomentar a regularização fundiária urbana, especialmente nas favelas instaladas nos morros. O direito real de laje pressupõe um título, de tal sorte que o respectivo

---

<sup>3</sup> “Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (BRASIL, 2002).

beneficiário, além de tornar legítimo seu poder sobre o bem, pode livremente negociá-lo, fazendo circular riquezas.

## **2 AFINIDADES COM OUTROS DIREITOS REAIS DE GOZO**

Já se vê que o direito real de laje guarda semelhanças com alguns direitos reais de gozo, especialmente a superfície, a sobrelevação e o condomínio. Vejam-se as diferenças.

### **2.1 LAJE E SUPERFÍCIE**

Em relação à superfície, há diferenças, já quanto ao tempo de duração já quanto à morfologia. Como se sabe, a superfície é sempre temporária, enquanto a laje é permanente. Além disso, a laje pressupõe que o concedente seja dono tanto do solo como da construção base. Enquanto a superfície é direito real de gozo sobre coisa alheia, a laje é uma espécie de propriedade.

Sem embargo, ambas se assemelham em alguns pontos, certo que em ambas se edifica em prédio ou terreno alheios. E assemelham-se também em relação à origem, cedição que ambas derivam de negócio jurídico, quer dizer, na vontade do concedente.

### **2.2 LAJE E SOBRELEVAÇÃO**

Há também diferenças entre laje e sobrelevação. Esta tem lugar nos contratos de superfície e designa o poder que tem o superficiário de conceder o espaço aéreo para que terceiro edifique. Quando ocorre a sobrelevação, tem-se que o solo é de um, a superfície é de outro e a sobrelevação é de um terceiro (LIRA, 2002, p. 144). Na laje existem apenas dois personagens, o dono da construção e o dono da laje.

Considera-se sobrelevação o direito que tem o superficiário de conceder o espaço aéreo da superfície, a fim de que nela seja erigida uma edificação, pertencente a outro titular.

A sobrelevação é uma espécie de superfície em segundo grau, pois não deixa de ser uma construção erigida sobre imóvel superficiário. Nesse caso, o dono do solo concede o direito ao superficiário, que, por sua vez, o concede ao terceiro. Sua ocorrência pressupõe,

portanto, três personagens: o dono do solo; o superficiário e aquele que edifica sobre a superfície. Enquanto a superfície tem por base o solo, a sobrelevação é fincada na superfície.

Com efeito, “[...] a sobrelevação é uma modalidade de concessão de direito de superfície, cujo objeto é o espaço aéreo de imóvel alheio e a finalidade é edificar, utilizando-se do edifício preexistente como base ou superfície da nova construção” (RODRIGUES, 2017, p. 63).

Por isso é de doutrina que “[...] ela tem como alicerce a construção alheia já implantada, utilizando-se do gabarito aéreo que não foi totalmente aproveitado, ou seja, do espaço volumétrico que pode ainda ser edificado” (LÔBO, 2015, p. 244).

A possibilidade de concessão repousa no fato de o superficiário exercer poderes de uso, gozo e disposição do imóvel. Com isso, a superfície se assemelha à propriedade, exceto pelo fato e circunstância de ser temporária. Titulando tais poderes, tem o superficiário a possibilidade de uso do espaço aéreo sobrejacente, o que inclui o direito de erigir construções, por ato próprio ou por concessão a terceiro<sup>4</sup>.

No direito estrangeiro, a figura da sobrelevação é encontrada no Código Civil Suíço de 1907, cujo art. 675<sup>5</sup>, vendo na superfície uma servidão, permite que se ergam construções sobre ela, formando propriedade distinta da construção original (LIRA, 2012, p. 155). Também o direito espanhol a conhece, conferindo-lhe o status de direito real no art. 53 da Lei do Solo n. 008/2007.

Para a doutrina portuguesa, a sobrelevação constitui um hibridismo entre a superfície e o condomínio (ASCENSÃO, 2000, p. 56). E isso porque o art. 1.526 do Código Civil lusitano considera essa figura uma espécie de comunhão edilícia<sup>6</sup>. No Brasil, não há razão para serem aplicadas na sobrelevação as normas edilícias, sem embargo da proximidade física entre os imóveis afetados por ela. Na verdade, dando-se a sobrelevação, será ela regida pelas normas da vizinhança, baseadas no trinômio sossego/saúde/segurança (CC, art. 1.277 e ss.).

---

<sup>4</sup> Enunciado CJF 568: “O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato, admitindo-se o direito de sobrelevação, atendida a legislação urbanística” (BRASIL, 2013).

<sup>5</sup> “Art. 675. *Bauwerke und andere Vorrichtungen, die auf fremdem Boden eingegraben, aufgemauert oder sonstwie dauernd auf oder unter der Bodenfläche mit dem Grundstücke verbunden sind, können einen besonderen Eigentümer haben, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen ist*” (SCHWEIZ, 1907).

Tradução de Ana Maria Ortega Fonseca: “Art. 675. As construções e outras obras estabelecidas abaixo ou acima de um terreno, ou unidas a ele de qualquer outra maneira duradoura, podem ter proprietários distintos, desde que estejam inscritas como servidões no registro de imóveis”.

<sup>6</sup> “Art. 1.526. O direito de construir sobre edifício alheio está sujeito às disposições deste título e às limitações impostas à constituição da propriedade horizontal; levantado o edifício, são aplicáveis as regras da propriedade horizontal, passando o construtor a ser condômino das partes referidas no artigo 1421” (PORTUGAL, 1966).

Como se trata de concessão para construção imobiliária, é de entender que a sobrelevação somente se caracteriza por ato formal, é dizer, um negócio jurídico escrito, expresso num instrumento contratual ou testamento. O registro do contrato à margem da matrícula do terreno confere eficácia real ao direito, mas em sua ausência, como se sabe, já se tem direitos obrigacionais entre o superficiário e o concessionário.

Sem embargo, alguns autores têm confundido ambos os conceitos, rotulando a laje como uma forma de sobrelevação. A laje não pode ser vista como sobrelevação. A confusão talvez derive do fato de serem ambas erigidas em construção preexistente e da circunstância de serem ambas figuras recentes no sistema, a dependerem de maior lapidação doutrinária e jurisprudencial.

### **2.3 LAJE E CONDOMÍNIO**

De igual sorte, não pode a laje ser confundida com o condomínio, quer ordinário quer edilício. Primeiro, porque, a teor do § 6º.<sup>7</sup> do art. 1.510-A, o titular não adquire porção ideal do solo, o que sempre tem lugar no condomínio. Segundo, porque o condomínio é uma forma de comunhão, o que pressupõe que os titulares tenham propriedade comum. Na laje isso não ocorre, pois a edificação sobreposta deve, por dicção legal, apresentar “autonomia e independência”.

### **2.4 LAJE E SERVIDÕES**

Com as servidões há também diferenças, pois estas são um vínculo entre prédios, por força do qual um deles (prédio dominante) restringe a posse do outro (prédio serviente) para suprir uma determinada carência. Na laje não há essa inter-relação, pois os imóveis envolvidos não guardam dependência um do outro. Sobremais, as servidões podem ser onerosas e gerar remuneração periódica. Não assim a laje, que, malgrado possa ser onerosa, não permite remuneração.

## **3 NATUREZA JURÍDICA**

---

<sup>7</sup> “Art. 1.510-A. [...] § 6º A instituição do direito real de laje não implica atribuição de fração ideal de terreno ao beneficiário ou participação proporcional em áreas já edificadas” (BRASIL, 2002).

O § 5º.<sup>8</sup> do art. 1.510-A parece equiparar o direito de laje a uma propriedade, não apenas porque ressalta sua autonomia em relação à construção base, como também porque exige-lhe abertura de “matrícula própria”. Como no sistema brasileiro só a propriedade se sujeita a matrícula (LRP, arts. 227 e 228), deduz-se que aquele dispositivo considera o direito de laje como propriedade.

E, como diz o jurista paulistano Francisco Eduardo Loureiro (2017, s.p.), o direito real de laje é um meio caminho entre a superfície e a propriedade plena. É, na verdade um direito real *sui generis*.

Poder-se-ia questionar a natureza de propriedade da laje, diante da não inclusão do solo em seu objeto, tal como resulta claro do § 6º do mesmo dispositivo. Para o jurista baiano Pablo Stolze (2017, s.p.), é justamente o fato de a laje não abranger o solo que impede sua caracterização como propriedade, pois não pode haver propriedade imobiliária que dele se aparte, conforme se recolhe dos arts. 79 e 1.229 do Código.

Outro argumento que depõe contra a natureza proprietária da laje é a Exposição de Motivos da MP aqui examinada alude à “[...] criação de um novo direito real, a ser inserido no rol do art. 1.225 do Código Civil de 2002, denominado direito de laje, sobremaneira útil à regularização fundiária de favelas”.

Ora, se a laje é um “novo direito real”, não seria, portanto, propriedade.

A razão está com o autor paulistano. A laje não implica propriedade plena, pois, dentre outros fatores, o titular não adquire uma porção do solo. A despeito disso, os poderes do titular são os mesmos do domínio, tanto que existe a possibilidade de alienação do direito.

Por isso é exigida a abertura de matrícula para a aquisição do direito.

É de entender que, na contemporaneidade, a propriedade imobiliária não pressupõe, necessariamente, o domínio do solo. Se, no passado, o brocardo *superfície solos cedit* vigorou sem restrição, hoje é possível ver o solo como acessório de uma construção, por força da regra *solo superficies cedit*. Vale isso a dizer que, em muitos casos, as acessões são mais valiosas que o solo. Com isso, afasta-se o dogma de que a propriedade imobiliária finque raízes no solo.

A laje é propriedade, mas uma propriedade despida de plenitude, pois, dentre outros fatores, o titular não adquire uma porção do solo, como ocorre na propriedade de modelo

---

<sup>8</sup> “Art. 1.510-A. [...] § 5º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares, não podendo o adquirente instituir sobrelevações sucessivas, observadas as posturas previstas em legislação local” (BRASIL, 2002).

clássico. Ainda assim, seus poderes são os mesmos do domínio, tanto que existe a possibilidade de disposição do direito, incluindo o poder de alienar e gravar de ônus reais.

Não se veem razões ponderosas a exigir que o solo deva sempre integrar o conceito de propriedade predial. Novas e complexas formas de ocupação do espaço físico vêm sendo criadas segundo a demanda da sociedade. A conveniência social determinou, p. ex., o aparecimento da propriedade *time sharing*, uma variante do condomínio em que o uso da propriedade se divide pelo tempo. A necessidade social de moradia cria agora o direito real de laje.

Com isso, exclui-se a ideia de que a propriedade predial deva sempre constituir bem “de raiz”.

#### **4 FONTES E CARACTERÍSTICAS**

Considerando que a laje gera poderes de propriedade e guarda semelhanças com a superfície, são suas fontes o negócio jurídico e a usucapião. O primeiro pode derivar de contrato ou de testamento, sendo certo que o contrato será sua forma usual. Note-se que o caput do art. 1.510-A fala na “cessão” da superfície, a revelar que a criação do direito de laje é, em princípio, fruto da vontade do proprietário do prédio subjacente, isto é, do prédio sobre o qual se fará a construção. Quanto à usucapião, veja-se abaixo.

Também pelo fato de o direito real de laje assemelhar-se à propriedade e de ser próximo à superfície, apresenta ele várias características típicas de uma e outra dessas figuras. Podem ser referidas as seguintes: *a)* Natureza real; *b)* Formação de condomínio necessário; *c)* Usucapibilidade; *d)* Tendência à perpetuidade.

A natureza real da laje é detectada no inciso XIII do art. 1.225 do Código, que a arrola como um direito dessa espécie. Além disso, o § 5º do art. 1.510-A exige a publicidade, é dizer, o registro imobiliário. Com o registro, o direito adquire eficácia *erga omnes*, mas antes dele já se tem oponibilidade *erga parte*. Assim, como todo direito real de gozo em coisa alheia, o registro é condição de eficácia, e não de validade do direito.

Como direito real imobiliário, pode ser objeto de ônus e garantias reais, incluindo hipoteca e alienação fiduciária.

Dotado do poder de sequela, que decorre da natureza real da laje, poderá o titular reaver o imóvel de quem injustamente vier a possuí-lo, movendo ações petitórias ou possessórias para tal fim.

Em relação ao condomínio necessário, outra questão de relevo repousa na própria laje. Note-se que o dono do prédio sobrejacente usa a laje do prédio subjacente para edificar. Ora, a laje foi construída por este, enquanto aquele a aproveita. Com isso, tem-se que ela, que cobre o imóvel inferior e faz sustentação ao imóvel que está acima, funciona como um limite entre ambos, tal como um muro ou uma parede faz limite entre prédios contíguos.

Forçoso reconhecer, portanto, que a laje (não a sobrelevação, mas a estrutura de concreto onde esta é erigida), limitando os prédios, é uma forma de condomínio necessário, o que atrai as soluções do direito de vizinhança, notadamente quanto ao direito de construir e às despesas de conservação (CC, arts. 1.297 e ss.).

Diante disso, recebida a concessão, o titular poderá sobrelevar, mas deverá fazê-lo sem comprometer a solidez e segurança da laje. Dando-se de a sobrelevação vir a ameaçá-la, poderá o dono do prédio subjacente ajuizar as ações típicas da vizinhança, como a nunciação de obra nova e a de dano infecto, não se excluindo a possibilidade de demolição da sobrelevação.

Quanto à usucapibilidade, não há dúvida de que o direito de laje pode ser usucapido, dada sua natureza de direito real de gozo em que se exerce posse e uso. Valha aqui, em relação ao usucapião, a observação de que a aquisição originária da laje por essa forma exige *animus domini*, tendo em vista que o propósito da pessoa é o de se tornar titular do imóvel que constroi. Não é como na superfície, em que o usucapiente adquire domínio resolúvel. Na laje adquire-se propriedade.

Exemplo em que pode ser usucapido o direito aqui examinado: terceiro põe-se a edificar na laje do prédio inferior, sem concessão do proprietário deste, que, mesmo ciente do fato, nada faz, tornando mansa e ostensiva a posse do vizinho. Passado o tempo, e considerando que a posse exhibe essa natureza, além de imbuída do *animus*, consuma-se a usucapião, que servirá de título para registro na matrícula. À míngua de previsão legal, os prazos serão os mesmos para a propriedade imóvel, nos termos dos arts. 1.238 e ss. do Código Civil.

Admite-se a modalidade extrajudicial da usucapião de laje, presentes os requisitos do art. 216-A da LRP, é dizer: planta e memorial descritivo, anuência do dono da laje e ata notarial, além da posse, tempo e coisa hábil. Se confinantes houver (o dono da laje é necessariamente confinante), também eles deverão concordar com a aquisição originária.

No que tange à tendência à perpetuidade, assim como a propriedade tem uma tendência a ser perpétua, não encontrando, em princípio, limite temporal, assim também o

direito de laje. Essa é uma peculiaridade que a afasta da superfície, necessariamente temporária no direito brasileiro.

## 6 REQUISITOS

À luz do art. 1.510-A, podem ser apontados os seguintes requisitos do direito real de laje.

a) Forma e solenidade. A laje é direito formal e solene. Não o deixam dúvidas o caput e os §§ 3º<sup>9</sup> e 5º<sup>10</sup>. daquele artigo, prescrevendo que tal direito decorre de “cessão” do titular do prédio subjacente e exige abertura de matrícula própria. Poder-se-ia pensar que a cessão admite forma verbal, mas a matrícula exige um título e este é o instrumento de concessão firmado entre as partes. Aqui se procede como na superfície, escriturando o ato, nos limites do art. 108 do Código Civil e levando o instrumento ao Registro de Imóveis.

À evidência, concessão verbal do direito de sobrelevar não cria direito real algum. É o caso dos pais que, diante do casamento dos filhos sem condições de adquirir casa própria, permitem a eles, informalmente, edificar sobre a própria casa. A essa edificação costuma-se chamar “puxadinho”. O filho investe dinheiro e faz a edificação. Mas não chega a adquirir direito real. A hipótese é de posse em propriedade alheia, cujas soluções devem ser buscadas nos arts. 1.258<sup>11</sup> e 1.259<sup>12</sup> do Código Civil.

Sendo casado o dono do prédio subjacente, deverá obter do cônjuge anuência para a concessão da laje, exceto se o casamento for celebrado no regime de separação absoluta de bens (CC, art. 1.647, I). Justifica-se a solução, pois o caso é de concessão de direito real imobiliário.

---

<sup>9</sup> “Art. 1.510-A. [...] § 3º Consideram-se unidades imobiliárias autônomas aquelas que possuam isolamento funcional e acesso independente, qualquer que seja o seu uso, devendo ser aberta matrícula própria para cada uma das referidas unidades” (BRASIL, 2002).

<sup>10</sup> “Art. 1.510-A. [...] § 5º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares, não podendo o adquirente instituir sobrelevações sucessivas, observadas as posturas previstas em legislação local” (BRASIL, 2002).

<sup>11</sup> “Art. 1.258. Se a construção, feita parcialmente em solo próprio, invade solo alheio em proporção não superior à vigésima parte deste, adquire o construtor de boa-fé a propriedade da parte do solo invadido, se o valor da construção exceder o dessa parte, e responde por indenização que represente, também, o valor da área perdida e a desvalorização da área remanescente. Parágrafo único. Pagando em décuplo as perdas e danos previstos neste artigo, o construtor de má-fé adquire a propriedade da parte do solo que invadiu, se em proporção à vigésima parte deste e o valor da construção exceder consideravelmente o dessa parte e não se puder demolir a porção invasora sem grave prejuízo para a construção” (BRASIL, 2002).

<sup>12</sup> “Art. 1.259. Se o construtor estiver de boa-fé, e a invasão do solo alheio exceder a vigésima parte deste, adquire a propriedade da parte do solo invadido, e responde por perdas e danos que abranjam o valor que a invasão acrescer à construção, mais o da área perdida e o da desvalorização da área remanescente; se de má-fé, é obrigado a demolir o que nele construiu, pagando as perdas e danos apurados, que serão devidos em dobro” (BRASIL, 2002).

b) Dualidade de imóveis e de titulares. A figura jurídica aqui analisada gera um direito apartado da propriedade do imóvel sottoposto. Isso resulta do caput do art. 1.510-A, que considera a laje uma “propriedade” independente e de titularidade distinta do imóvel em que está. Note-se que o vocábulo “distinto” é empregado duas vezes nesse dispositivo, primeiro para aludir aos bens, depois para referir-se ao titular.

Com isso não podem pairar dúvidas de que a laje não guarda nenhum vínculo de dependência ou subordinação relativamente ao imóvel sobre o qual se instala. Não é, portanto, servidão.

A par disso, distintos devem ser também os titulares. A laje deriva de cessão do proprietário do imóvel subjacente. Não há lógica em ceder um direito a si mesmo. No caso, se o proprietário quiser edificar na laje do próprio imóvel, ter-se-á sobrelevação. As servidões pressupõem também diversidade de proprietários, mas nelas é possível, excepcionalmente, a criação por destinação do proprietário. O caput do dispositivo em exame parece não permitir essa possibilidade.

Detalhe interessante é que o titular da laje, assim como o dono do imóvel subjacente, não gozam de preferência caso um ou outro queiram alienar os respectivos prédios. Por isso, ao contrário da superfície e do condomínio, que geram tal direito, não estão aqueles titulares obrigados a notificar o outro nos casos de alienação.

Isso por serem fenômenos distintos. Tanto a superfície quanto o condomínio implicam exercício de propriedade em um único imóvel, o que vale a dizer que em ambos existem sujeitos exercendo direitos num mesmo ambiente, concorrendo no seu uso. Não assim na laje, em que cada um dos personagens (titular da sobrelevação e dono do imóvel subjacente) exerce direitos em fundos contíguos, porém apartados, isolados e independentes.

Essa solução deriva da dita autonomia entre os prédios, o que não existe nem na superfície nem no condomínio. Estes implicam exercício de propriedade em um único imóvel, o que vale a dizer que em ambos existem sujeitos exercendo direitos num mesmo ambiente, concorrendo no uso de uma coisa. Não assim na laje, em que cada um dos personagens (titular da sobrelevação e dono do imóvel subjacente) exerce direitos em fundos contíguos, porém apartados, isolados e independentes.

c) Impossibilidade de individualização, sobreposição ou solidariedade. Além de serem distintos os imóveis, exige a lei a “[...] impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos”, redação esta presente no § 1º. do art. 1.510-A.

A solução é a mesma que se apresenta na usucapião coletiva multifamiliar. Ambas, a laje e essa modalidade de usucapião, foram pensadas nas favelas, cujos espaços são utilizados desordenadamente, sem que cada família tenha propriedade sobre área específica.

O § 7º.<sup>13</sup> reforça a ideia, vedando a laje nas edificações e conjunto de edificações construídos em forma de unidades isoladas entre si.

Desta forma, sendo possível individualizar lotes, sobrepor edificações ou constituir um condomínio, a laje não será criada e o interessado em morar no local deverá buscar uma dessas formas para regularizar a posse. Causa estranheza o uso do termo “solidariedade” para designar o condomínio. Como se sabe, a solidariedade é conceito afeto ao direito das obrigações.

d) Acesso a via pública. Também é importante ressaltar que a laje não pode permanecer encravada, sob pena de inviabilizar sua função socioeconômica. O caput e o § 3º. do art. 1.510-A exigem que a edificação constitua uma unidade autônoma, considerada tal aquela que possua isolamento funcional e acesso independente. A ideia é a de que o acesso à via pública não dependa de passagem pelo prédio subjacente. Se isso não puder ocorrer, vedada estará a sobrelevação.

Por outro lado, a laje não implica a aquisição de fração ideal do terreno nem dos imóveis já edificados na área (§ 6º.). Aqui está outra diferença para com o condomínio, em que o titular adquire também uma parte ideal das áreas comuns. E também uma diferença com a propriedade, conforme acima foi visto.

A particularidade é que a edificação está assentada no prédio subjacente, mas tem seu acesso independente.

## **7 EFEITOS E EXTINÇÃO**

Podem ser apontados os seguintes efeitos oriundos da sobreposição na modalidade de laje:

a) Onerosidade ou gratuidade. O direito de sobrelevar, já se sabe, deriva de contrato, embora não se excluam o testamento e a usucapião. Aplicável aqui o princípio da autonomia contratual (CC, art. 421<sup>14</sup>), resulta que o contrato pode ser gratuito ou oneroso, conforme

---

<sup>13</sup> “Art. 1.510-A. [...] § 7º O disposto neste artigo não se aplica às edificações ou aos conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não, nos termos deste Código Civil e da legislação específica de condomínios” (BRASIL, 2002).

<sup>14</sup> “Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato” (BRASIL, 2002).

ajustarem as partes. No silêncio do negócio, cumpre presumi-lo gratuito e, assim, o dono da sobrelevação nada pagará ao titular do imóvel subjacente. Na hipótese de cessão onerosa, valor e forma de pagamento serão convencionados pelas partes.

É de entender não ser devido ao dono do imóvel subjacente qualquer pagamento pela transmissão que o dono da laje faça a terceiro. Esta solução não se encontra positivada, mas pode ser extraída da analogia com o art. 1.372, parágrafo único<sup>15</sup>, do Código, aplicável à superfície.

Não é lícito, por outro lado, fixar valores a serem periodicamente pagos pelo titular da laje em favor do dono do prédio sotoposto. Se isso é possível na superfície, na forma do cânone ou na locação, na figura do aluguel, não o é na laje. A intenção do legislador foi esta, pois trata o direito real de laje como se propriedade fosse.

*b) Uso e disposição.* O titular da laje enfeixa os mesmos poderes reconhecidos ao proprietário, que, como se sabe, estão no caput do art. 1.228. Os poderes de uso e gozo permitem-lhe o aproveitamento socioeconômico da coisa, por força do qual poderá, por exemplo, residir no imóvel, alugá-lo ou comodá-lo. Não se proíbe o uso comercial, desde que atendidas as posturas municipais e as normas da vizinhança.

Incidem aqui as regras dispostas a partir do art. 1.277 do Código. Questões como o uso nocivo do imóvel podem surgir, como a produção de ruídos excessivos, a infiltração de água, o despejo inadequado de esgotos etc. Aplicam-se ao direito real de laje, portanto, as regras da vizinhança.

Franqueia-se ao titular da laje, ademais, a livre disposição do bem, inclusive a venda e, como se disse, a constituição de ônus e direitos reais (§ 5º.), como a hipoteca e a alienação fiduciária em garantia. Diante da autonomia acima explicitada, não se exige anuência do dono do prédio subjacente para que o titular da laje possa praticar atos de disposição.

Como se trata de direito real imobiliário, a alienação e a constituição de gravames reais sobre a edificação superposta exigirá anuência conjugal, exceto no já referido regime da separação obrigatória de bens (CC, art. 1.627, I).

E também por força da dita autonomia, caso a hipoteca eventualmente oferecida não seja paga, a execução não atingirá de forma alguma o prédio subjacente.

*c) Sucessão causa mortis.* A laje não é direito personalíssimo e, assim como pode ser alienada, também será objeto de herança ou legado no caso de falecimento do titular. Como a

---

<sup>15</sup> “Art. 1.372. [...] Parágrafo único. Não poderá ser estipulado pelo concedente, a nenhum título, qualquer pagamento pela transferência” (BRASIL, 2002).

sucessão transmite direito real imobiliário, devido será o ITCMD na forma da legislação estadual.

*d)* Obrigações reais e encargos. Os impostos prediais, assim como as despesas para manter a funcionalidade da sobrelevação, serão de responsabilidade do respectivo titular (§ 4º). Por isso, consumo de água e de energia elétrica, assim como o pagamento de IPTU, são atribuídos a ele. Caberá ao município, de sua parte, encontrar mecanismo de cobrança do IPTU, que não levará em consideração o valor do prédio subjacente.

Questão importante é a das despesas de conservação da laje. Como ela aproveita ao prédio sobrejacente, mas está instalada no prédio subjacente, ocorrendo caso fortuito que venha a afetar-lhe a estrutura, as despesas deverão ser rateadas entre os respectivos titulares. Assim deve ser, pois, como foi visto, existe aqui um condomínio forçado entre dono da edificação e titular da sobrelevação. Tal como existe condomínio necessário nas paredes que servem de limite às chamadas “casas geminadas”, também haverá condomínio necessário na laje.

*e)* Extensão ao espaço aéreo e subsolo. Assim como o titular da superfície pode usar o espaço aéreo e o subsolo, também poderá o dono do prédio sobrejacente aproveitá-lo, sendo certo incidirem aqui os limites administrativos e as da vizinhança. No que toca ao espaço aéreo, a instalação de antenas e varais de roupa, por exemplo, é permitida, mas vedada é a concessão ou construção de sobrelevação sucessiva (§ 5º).

Razões de segurança certamente determinaram a opção do legislador de vedar sobrelevações sucessivas. A estrutura do prédio subjacente não suportaria tantas edificações que sobre ele viessem a ser feitas.

Quanto ao subsolo, não se pode esquecer que abaixo da sobrelevação encontra-se o imóvel subjacente. Logo, o uso do subsolo só se mostrará possível naqueles casos que não embarçarem o uso do imóvel subjacente. Exemplo é o da instalação de tubulação para conduzir ao solo a água da chuva.

Tratando-se de um direito real imobiliário, com efeitos semelhantes ao da propriedade, a sobrelevação extingue-se pelas mesmas causas de extinção dos direitos reais, como, por exemplo, o perecimento, o abandono, a renúncia e a desapropriação. O não uso não produz, por si só, a extinção da sobrelevação, exceto se outrem contar com posse por tempo suficiente para usucapir.

Detalhe importante respeita à desapropriação. Quando se trata de superfície, já se sabe que o poder expropriante deverá indenizar tanto o superficiário quanto o dono do solo,

nos termos do Enunciado JJF 322, que manda levar em conta a época da desapropriação, as condições do contrato etc.

Na laje diferentes serão as soluções. A desapropriação da superfície envolve tanto a edificação quanto o solo. Mas, no caso de laje, a desapropriação poderá ter por objeto ou apenas o prédio sotoposto, ou apenas o sobreposto ou ambos. Como se trata de bens autônomos e independentes, dificuldade alguma surgirá, pois cada titular receberá pelo valor de seu imóvel.

Caso o poder público queira desapropriar ambos os imóveis, dois processos de desapropriação deverão ser deflagrados, portanto.

## CONCLUSÃO

Merece aplauso a iniciativa do legislador de positivizar o direito de laje, galgando-o ao status de direito real. Da forma como foi posto pela Medida Provisória estudada, sua natureza é a de uma propriedade, embora não engendre poderes tão amplos como esta, que pressupõe o domínio do solo. O direito de laje não envolve o domínio do terreno, mas isso, na contemporaneidade, não é pressuposto para caracterizar a propriedade imobiliária.

A laje tem grande alcance social, porque serve como instrumento densificador do direito constitucional à moradia. Seu escopo, não há dúvida, é o de legitimar e regularizar ocupações que se fazem predominantemente nos morros, atribuindo o direito de propriedade a alguém que é apenas possuidor.

Com isso, assegura-se o direito à moradia, previsto no art. 6º. do Texto Constitucional, indo ao encontro da função socioeconômica da propriedade e da posse.

Sem embargo, a Medida Provisória tem ainda pontos obscuros, de difícil interpretação. Doutrina e jurisprudência se encarregarão de extrair-lhe os efeitos jurídicos, mediante interpretação que favoreça os escopos sociais da moradia. Como todo novo instituto, a laje é desafiadora e aguçará por bom tempo o interesse do intérprete.

## REFERÊNCIAS

ASCENSÃO, José Oliveira. **Direito civil**: direitos reais. 5. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 2000.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. Enunciado 568. In: VI JORNADA DE DIREITO CIVIL, 2013. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/639>>. Acesso em: 23 maio 2017.

\_\_\_\_\_. Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 31 dez. 1973. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm)>. Acesso em: 23 maio 2017.

\_\_\_\_\_. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 23 maio 2017.

\_\_\_\_\_. Medida Provisória n. 759, de 22 de dezembro de 2016. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União, e dá outras providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 22 dez. 2016. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm#art25](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm#art25)>. Acesso em: 23 maio 2017.

\_\_\_\_\_. Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (12ª Câmara Cível). Apelação Cível 0003373-4.2010.8.19-28. Relator: Desembargador Cherubin Helcias Schwartz Junior. **Diário da Justiça Eletrônico**, Rio de Janeiro, 04 abr. 2014. Disponível em: <<https://tj-rj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/116653798>>. Acesso em: 23 maio 2017.

LIRA, Ricardo César Pereira. Entre o legal e o ilegal. In: RIBEIRO, Ana C. T.; SILVA, Maria L. P.; VAZ, Lilian Fessler (Org.). **Leituras da cidade**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012.

\_\_\_\_\_. O Novo Código Civil, Estatuto da Cidade, Direito de Superfície. In: ESCOLA DA MAGISTRATURA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. **Anais...** Rio de Janeiro, 2002.

LÔBO, Paulo Luiz Neto. **Direito civil: direito das coisas**. São Paulo: Saraiva, 2015.

LOUREIRO, Francisco. **Direito de laje e superfície**, 08 mar. 2017. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=OTI2MA=&filtro=1&Data=>>>. Acesso em: 05 maio 2017.

MELO, Marco Aurélio Bezerra. O direito real de superfície como instrumento de reforma urbana e agrária análise do projeto de Código Civil. In: OLIVEIRA, Leoni Lopes de (Org.). **Temas de Direito Privado**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2013.

PORTUGAL. Procuradoria Geral Distrital de Lisboa. DL n. 47344/1966, de 25 de novembro. **Código Civil**. Disponível em: <[http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_mostra\\_articulado.php?nid=775&tabela=leis&so\\_miolo=>](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=775&tabela=leis&so_miolo=>)>. Acesso em: 23 maio 2017.

RODRIGUES, Renata Percílio. **Negócio jurídico de sobrelevação em direito de superfície**. 2017. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2017.

STOLZE, Pablo. Direito real de laje: primeiras impressões. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, ano 22, n. 4936, jan. 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/54931>>. Acesso em: 16 maio 2017.

SCHWEIZ. **Schweizerisches Zivilgesetzbuch** (Código Civil suíço), dez. 1907. Disponível em: <<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19070042/index.html>>. Acesso em: 23 maio 2017.