



FACULDADE BAIANA DE DIREITO
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

PEDRO SILVEIRA MUIÑOS JUNCAL

**UMA ANÁLISE ACERCA DA APLICABILIDADE DO DIREITO
REAL À LAJE NO MUNICÍPIO DE SALVADOR**

Salvador
2018

PEDRO SILVEIRA MUIÑOS JUNCAL

**UMA ANÁLISE ACERCA DA APLICABILIDADE DO DIREITO
REAL À LAJE NO MUNICÍPIO DE SALVADOR**

Monografia apresentada ao curso de graduação em Direito, Faculdade Baiana de Direito, como requisito parcial para obtenção do grau de bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Ermiro Ferreira Neto

Salvador
2018

TERMO DE APROVAÇÃO

PEDRO SILVEIRA MUIÑOS JUNCAL

UMA ANÁLISE ACERCA DA APLICABILIDADE DO DIREITO REAL À LAJE NO MUNICÍPIO DE SALVADOR

Monografia aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de bacharel em
Direito, Faculdade Baiana de Direito, pela seguinte banca examinadora:

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Nome: _____

Titulação e instituição: _____

Salvador, ____/____/ 2018.

Aos meus pais e aos meus avós, por me acompanhar durante a realização dos meus sonhos.

AGRADECIMENTOS

“A gratidão é o único tesouro dos humildes.” (William Shakespeare). Abro os meus agradecimentos com esta reflexão, pois o momento exige que eu seja grato a todos aqueles que estiveram ao meu lado e, também, àqueles que de alguma forma contribuíram para o meu trabalho. Inicialmente, como não poderia deixar de ser, agradeço aos meus pais, Nelson e Márcia, e aos meus avós, Benito e Lúcia, por todo o apoio e condições favoráveis que me proporcionam para que possa atingir os meus objetivos. Agradeço aos meus amigos, os quais sempre se fizeram presente nos momentos mais difíceis e se demonstraram felizes com o meu sucesso, especialmente, à Maria Carolina Ribeiro, pela indispensável atenção e apoio prestado. Agradeço aos meus colegas que sempre estiveram torcendo e ajudando durante a produção deste trabalho, especialmente pelos momentos em que nos reuníamos para produzir. Não posso deixar de agradecer a Ermiro Ferreira Neto, cujo além de ser uma referência profissional, foi um ótimo orientador, sempre estando ao meu lado e auxiliando na produção deste trabalho. Agradeço, ademais, aos Doutores João Hegouet, Raul Santana e Maurício da Silva, os quais foram muito prestativos e contribuíram imensamente com este trabalho ao serem receptivos e solicitados durante as entrevistas realizadas.

“É muito fácil falar de coisas tão belas de frente pro mar, mas de costas pra favela.”

Planet Hemp

RESUMO

O direito real à laje surge, no âmbito do ordenamento jurídico pátrio, como um novo instrumento que tem por escopo a regularização fundiária rural e urbana das diversas moradias que fazem parte do cenário urbanístico atual nacional: os famosos “puxadinhos”. O instituto, introduzido ao Código Civil a partir da edição da Lei nº. 13.465, promulgada no dia 11 de julho de 2017, parece demonstrar a vontade de o legislador pátrio em atender uma necessidade dos cidadãos, qual seja o direito fundamental à moradia digna, o qual resta garantido constitucionalmente. A partir de uma análise histórica acerca da estruturação da propriedade privada no Brasil, é possível observar, desde o passado, uma grande concentração de terras nas mãos de classes mais privilegiadas economicamente. Por esse motivo, houve a migração de pessoas da área campesina para as cidades e, tal migração não se deu pautada em um planejamento estatal, ocorrendo, portanto, de modo desordenado. Em face do crescimento populacional urbano não planejado, analisar a questão do direito real à laje é de relevante importância. Ocorre que, o instituto ainda é bastante cinzento: pairam dúvidas acerca de sua existência e forma de aplicação. Nesse diapasão, faz-se necessário realizar a análise do direito real à laje no âmbito das grandes cidades e, mais especificamente na circunscrição do Município de Salvador, perpassando ainda pela observação da perspectiva dos registradores de determinados Cartórios de Registros de Imóveis da capital baiana, tendo em vista a maior proximidade destes sujeitos com o viés prático e aplicação do novel instituto.

Palavras-chave: direito civil; regularização fundiária; direito real à laje; registro de imóveis;

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

art.	artigo
CC	Código Civil
CF/88	Constituição Federal da República
STJ	Superior Tribunal de Justiça
TJ	Tribunal de Justiça

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 DOS DIREITOS REAIS	13
2.1 CONCEITO E BREVE EVOLUÇÃO HISTÓRICA	13
2.2 PRINCÍPIOS ATINENTES AOS DIREITOS REAIS	14
2.2.1 Princípio da Aderência	15
2.2.2 Princípio do Absolutismo	15
2.2.3 Princípio da Publicidade	16
2.2.4 Princípio da Taxatividade	17
2.2.5 Princípio da Perpetuidade	17
2.2.6 Princípio da Exclusividade e do Desmembramento	18
2.3 FIGURAS HÍBRIDAS	19
2.3.1 Obrigações <i>propter rem</i>	19
2.3.2 Ônus reais	20
2.3.3 Das obrigações com eficácia real	20
2.4 PRINCIPAIS INSTITUTOS	21
2.4.1 Da Propriedade	21
2.4.2 Da Posse	23
2.4.3 Da Superfície	25
2.4.4 Do Condomínio	25
3 DO DIREITO REAL À LAJE	27
3.1 BREVE INTRODUÇÃO HISTÓRICA	28
3.2 CONCEITO	29
3.3 DIREITO REAL À LAJE NO DIREITO COMPARADO	30
3.4 ESPÉCIES DE LAJE	31
3.5 NATUREZA JURÍDICA	32
3.5.1 Argumentos em favor do enquadramento do direito de laje como direito real sobre a coisa alheia	33
3.5.2 Argumentos em favor do enquadramento do direito de laje como direito real sobre a coisa própria (um direito autônomo)	34
3.5.3 Direito Real à Laje X Condomínios Edilícios	35
3.6 DIREITOS E DEVERES DAS PARTES (LAJEADO E LAJEÁRIO)	37
3.6.1 Direitos do lajeado	37

3.6.2 Deveres do lajeado	38
3.6.3 Direitos do lajeário	39
3.6.4 Deveres do lajeário	41
3.7 O DIREITO REAL À LAJE E A DIGNA MORADIA	42
3.8 PRIMEIRA SENTENÇA DO PAÍS APÓS A EDIÇÃO DA LEI N. 13.465/17	44
4 DIREITO REAL À LAJE NO DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL	46
4.1 EXIGÊNCIAS URBANÍSTICAS	46
4.2 AS SOBRELEVAÇÕES SUCESSIVAS: ALIENAÇÃO DOS IMÓVEIS SOBREPÓSITOS	51
4.3 O PROCEDIMENTO DE REGISTRO E A CONTINUAÇÃO DO DIREITO REAL À LAJE	53
4.3.1 O registro na edificação existente e na edificação a construir	57
4.3.2 Extinção e cancelamento do Direito Real à Laje	58
5 DIREITO REAL À LAJE NA PERSPECTIVA DOS REGISTRADORES	60
5.1 ENTREVISTAS	60
5.2 RESULTADOS DAS ENTREVISTAS	61
5.2.1 Entrevista 7º Cartório de Registro de Imóveis	61
5.2.2 Entrevista 3º Cartório de Registro de Imóveis	62
5.2.3 Entrevista 2º Cartório de Registro de Imóveis	63
5.3 CONCLUSÕES E PROPOSTAS	64
5.3.1 Conclusões	64
5.3.2 Propostas	67
6 CONCLUSÃO	69
REFERÊNCIAS	72
APÊNDICE A	76
APÊNDICE B	77
APÊNDICE C	79

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como objetivo elucidar questões controversas acerca do novel instituto do direito real à laje, introduzido ao Código Civil com a Lei n. 13.465/17. Para tanto, utilizou-se o método dedutivo de pesquisa, partindo da análise de referências bibliográficas, jurisprudências e legislações. Com vistas a alcançar uma análise prática acerca da aplicabilidade do instituto do direito real à laje, também foram realizadas entrevistas com aqueles que atuam diretamente com o seu registro na cidade de Salvador, Bahia, Brasil.

Analisando-se historicamente a estruturação da propriedade privada no Brasil, é possível perceber que sempre houve uma grande concentração de terras nas mãos das classes sociais mais altas. Em face da referida situação histórica e, tendo em vista a influência exercida pela Revolução Industrial no que tange à propriedade privada, houve a migração de diversas pessoas do campo para a cidade. Nesse sentido, muitos passaram a se concentrar em pequenas glebas de terra sem, todavia, que houvesse a devida regulamentação e fiscalização por parte do Estado.

A irregularidade das ocupações urbanas é encarada de maneira muito controversa e, enseja a observância de um entrave entre o direito fundamental à moradia e a necessidade de regulamentação e regularização do uso do solo: ao mesmo tempo em que se pode ter a certeza de que determinadas ocupações são irregulares e desordenadas, colocando os cidadãos muitas vezes em risco, o direito à moradia é constitucionalmente garantido

Nessa senda, parece evidente ser papel do Estado conferir não somente o direito fundamental à moradia aos seus cidadãos: é necessário que seja conferida uma moradia digna, motivo pelo qual, a regulamentação fundiária se reveste de extrema importância.

Observando a necessidade de garantir novos mecanismos de regularização fundiária, o legislador brasileiro instituiu o chamado direito real à laje como uma tentativa de concessão de moradia digna aos cidadãos, buscando garantir um direito mais próximo à propriedade do que meramente a posse de determinada área.

O novo instituto certamente possuirá maior aplicabilidade em relação às comunidades de baixa renda, tendo em vista que as regiões nas quais fixam residência são

formadas por diversos “puxadinhos, construídos diariamente em propriedades já existentes. Em face da relevância social do novo instituto e de seu alto grau de potencialidade de aplicação às grandes cidades brasileiras, a questão do direito real à laje enseja especial atenção.

A despeito da referida importância do novel direito, as legislações municipais, via de regra, não estão prontas para recepcionar o direito real à laje, fazendo com a que a sua aplicabilidade se torne bastante restrita. Nesse sentido, observam-se como exemplos de obstáculos à aplicação do direito questões envolvendo a falta de regularização das construções-base, a dificuldade de mapeamento e obtenção de documentos e as custas extrajudiciais.

A fim de ingressar nos debates acerca do tema, o presente trabalho se encontra estruturado a partir de quatro capítulos de desenvolvimento. O primeiro capítulo se presta a tratar de modo breve e generalizado sobre os direitos reais, já que o objeto da monografia gira em torno de instituto que apresenta tal natureza. Releva ainda perpassar pelos princípios atinentes aos direitos reais, bem como pelos principais institutos que com o direito real à laje se assemelham.

Com o intuito de introduzir o leitor ao direito real à laje, o segundo capítulo possui como objetivo central elucidar e explicar as principais questões inerentes ao tema, como o seu conceito e sua natureza jurídica. Ademais, entende-se como necessária a realização de uma breve introdução histórica, bem como a análise da jurisprudência atual sobre a matéria.

Em terceiro momento, mostra-se mister a necessidade de abordar questões registrais e notariais relativas ao direito real à laje, não se podendo olvidar da importância do estudo que perpassa as exigências urbanísticas e do procedimento de registro e construção do novel instituto.

Por fim, em quarto e último capítulo, o presente trabalho se propõe a dispor sobre as entrevistas realizadas em Cartórios de Imóveis da cidade de Salvador, com pessoas que trabalham diretamente com o registro. Nesse desiderato, busca-se demonstrar a perspectiva dos registradores acerca do instituto do direito real à laje, a fim de, além de observar o viés prático relativo à temática em questão, auxiliar nas conclusões acerca da aplicabilidade do instituto no Município de Salvador, elucidando determinados problemas e propondo possíveis soluções para as dificuldades práticas.

2 DOS DIREITOS REAIS

A classificação que divide os direitos patrimoniais em direitos pessoas e direitos reais é confirmada a partir de uma análise sistemática do Código Civil de 2002, que manteve a estruturação apresentada pela legislação anterior. Os direitos patrimoniais de natureza real encontram previsão entre os arts. 1.196 e 1.510 da legislação civil brasileira¹. “O Direito das Coisas é o ramo do direito civil que tem como conteúdo relações jurídicas estabelecidas entre pessoas e coisas determinadas, ou mesmo determináveis”².

O direito real à laje, tema principal do presente trabalho, é um instituto cuja natureza é de direito real. Não por outro motivo, mostra-se imperioso realizar uma breve explanação sobre o direito das coisas. Nesse sentido, faz-se necessária a análise acerca daqueles outros direitos reais que com o direito real de laje se assemelham, bem como dos princípios a eles inerentes. Para tanto, é mister observar, ainda, a conceituação e a evolução histórica dos direitos reais.

2.1 CONCEITO E BREVE EVOLUÇÃO HISTÓRICA

O direito das coisas, ou direitos reais, é o complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem. Tais coisas são, ordinariamente, do mundo físico, porque sobre elas é que é possível exercer o poder de domínio³.

É certo que a propriedade é a matriz dos direitos reais e, logo, a diversidade de concepções em torno do supracitado instituto pode ser compreendida por meio de um esforço histórico, analisando-se a sua evolução através dos tempos e das fases mais importantes que contribuíram para a sua feição atual⁴.

¹ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Direito das Coisas**. 6ed. rev. amp. e atual. São Paulo: Método, 2014, p. 17. Disponível em: <https://issuu.com/elisangelafeitosa6/docs/fl_vio_tartuce_-_direito_civil_-_v>. Acesso em 12 ago. 2018.

² *Ibidem*, *loc.cit.*

³ BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2003, p.11. Disponível em <<http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/496210>> Acesso em 05 mai. 2018.

⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**, 11ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 21.

Por tal razão, é possível afirmar que a configuração do instituto da propriedade recebe direta e profundamente influência dos regimes políticos em cujos sistemas jurídicos é concebida⁵.

Antes da existência da propriedade, porém, é certo que a posse já existia, e pode ser historicamente justificada no poder físico sobre as coisas e na necessidade do homem de se apropriar de bens⁶.

Na década de XIX, começam a surgir as teorias das posses, encabeçadas por Savigny e Ihering, as quais posteriormente passam a conferir um maior significado à propriedade.

É certo que durante muito tempo o direito das coisas era percebido através da propriedade, sem que houvesse um caráter social a ele conferido. Ocorre que, com a evolução dos tempos, com a passagem de um positivismo pautado no direito de propriedade como absoluto, para um direito mais social, de maior intervenção estatal, surge a função social da propriedade.

Com a função social da propriedade, se tem uma nova dimensão à qual deve ser contextualizada no entendimento dos direitos reais.

2.2 PRINCÍPIOS DOS DIREITOS REAIS

Os princípios são enunciados normativos de valor genérico, que objetiva condicionar e orientar a compreensão do ordenamento jurídico, a aplicação e a integração, bem como a elaboração de novas normas. Conforme os ensinamentos de Dirley da Cunha Júnior, os princípios desempenham papel fundamental no sistema jurídico, fixando a ideia de direito que deve prevalecer em determinado Estado. Ademais, revelam-se como vigas mestras que dão base às regras jurídicas⁷.

⁵ ARRUDA, Alvin. Breves anotações para uma teoria geral dos direitos reais. In: CAHALI, Yussef (Coord.) **Posse e propriedade**: doutrina e jurisprudência. São Paulo: Saraiva, 1987, p. 42. Disponível em <<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:redede.virtual.bibliotecas:capitulo.livro:1987;1000103932>> Acesso em 05 mai. 2018.

⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: Reais. 11ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 35.

⁷ CUNHA JUNIOR, Dirley da. **Curso de Direito Constitucional**. 8ed. rev. amp. e atual. Salvador: Juspodivm, 2014, p. 129.

Ou seja, os princípios informam, orientam e inspiram regras gerais, devendo serem observados quando do procedimento legislativo, da interpretação normativa e da aplicação normativa.

O breve estudo sobre os principais princípios dos direitos reais é de grande auxílio, com efeito, ao entendimento de certos efeitos decorrentes do direito real de laje (tema central da presente monografia).

2.2.1 Princípio da Aderência

O princípio da aderência consiste no estabelecimento de um vínculo entre o sujeito e a coisa, independentemente de qualquer colaboração de terceiros para existir. Trata-se de característica que não é observada nos direitos pessoais, já que as relações obrigacionais entre credor e devedor apenas confere àquele o direito de exigir o adimplemento da prestação prometida⁸.

O referido princípio pode ser observado a partir da previsão legal contida no art. 1.228 do Código Civil brasileiro, o qual faculta ao proprietário usar, gozar e dispor da coisa, e reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha. Ademais, o princípio da aderência está contido nos diversos direitos reais, de acordo com a função por cada um desempenhada.⁹

2.2.2 Princípio do Absolutismo

O princípio do absolutismo consiste em fundamento para o exercício *erga omnes* dos direitos reais. Isto é, todos devem se abster de molestar o titular do direito real em questão¹⁰.

É a partir deste princípio que decorrem os direitos de sequela e preferência. O direito de sequela, segundo Orlando Gomes:

⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 30-31.

⁹ *Ibidem*, p. 31.

¹⁰ *Ibidem*, *loc.cit.*

é o que tem o titular de direito real de seguir a coisa em poder de todo e qualquer detentor ou possuidor. Para significá-lo, em toda a sua intensidade, diz-se que o direito real adere à coisa como a lepra ao corpo (*uti lepra cuti*). Não importam usurações; acompanhará sempre a coisa¹¹.

Na seara obrigacional, diferentemente do que ocorre nos direitos das coisas, não há a observância do princípio do absolutismo, tendo em vista que não se estabelece vínculos desta natureza. Assim, resolvem-se em perdas e danos e não podendo ser exercidos em face de todos, mas sim de sujeito ou sujeitos determinados¹².

2.2.3 Princípio da Publicidade

O princípio da publicidade, também chamado de princípio da visibilidade, têm como núcleo central a determinação de que os direitos reais sobre imóveis apenas serão adquiridos com o registro do seu título no Cartório de Registro de Imóveis; os direitos reais sobre móveis serão transmitidos/adquiridos com a tradição da coisa¹³.

Como já se viu, os direitos reais sofrem a influência do princípio do absolutismo, produzindo efeitos *erga omnes*. Por tal razão, faz-se necessário que todos tenham a possibilidade de conhecer os titulares de tais direitos.

Pode-se dizer, então, que o princípio da publicidade atua como operador do princípio do absolutismo, pois só se pode exercer absolutamente o direito real com a sua publicidade. Nesse sentido, tem-se a lição de Arruda Alvin, que dispõe que a adoção do princípio da publicidade funciona como condição de operabilidade do princípio do absolutismo, tendo em vista que os direitos reais somente podem ser exercidos contra todos se forem publicamente ostentados¹⁴.

¹¹ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 19-20.

¹² GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 11ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 32.

¹³ *Ibidem, loc.cit.*

¹⁴ ARRUDA, Alvin. Breves anotações para uma teoria geral dos direitos reais. In: CAHALI, Yussef (Coord.) **Posse e propriedade**: doutrina e jurisprudência. São Paulo: Saraiva, 1987, p. 450. Disponível em <<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:redede.virtual.bibliotecas:capitulo.livro:1987;1000103932>> Acesso em 05 mai. 2018.

2.2.4 Princípio da Taxatividade

O princípio da taxatividade consiste no caráter *numerus clausus* dos direitos reais. Quer dizer, portanto, que a lei enumera de modo taxativo, limitado, todos os direitos reais existentes no ordenamento jurídico pátrio.

Os direitos reais estão elencados no rol do art. 1.225 do Código Civil brasileiro, de modo que toda limitação ao direito de propriedade que não esteja prevista no artigo supra terá natureza de direito obrigacional.

Assim, além da propriedade, possuem natureza de direito real a superfície, as servidões, o usufruto, o uso, a habitação, o direito do promitente comprador, o penhor, a hipoteca, a anticrese, a concessão de uso especial para fins de moradia, a concessão de direito real de uso e, diante do surgimento da Lei nº. 13.465/17, a laje¹⁵.

2.2.5 Princípio da Perpetuidade

Com base no princípio da perpetuidade, os direitos reais não se perdem pelo uso, mas somente através de meios e formas previstos em lei, a exemplo da desapropriação, da usucapião, da renúncia e do abandono¹⁶.

Esta característica, portanto, não é absoluta. Obviamente, os direitos reais são dotados de uma maior estabilidade quando comparados com os direitos de natureza pessoal, dotados de caráter eminentemente transitório. Diz-se que a perpetuidade não é característica absoluta dos direitos reais tendo em vista que, em determinadas circunstâncias, conforme anteriormente mencionado, extinguem-se¹⁷.

¹⁵ BRASIL, **Código Civil Brasileiro**. Brasília: 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em 05 out. 2018.

¹⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 11ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 37.

¹⁷ *Ibidem, loc.cit.*

2.2.6 Princípio da Exclusividade e do Desmembramento

Conforme ensinamentos de Carlos Alberto Gonçalves, de acordo com o princípio da exclusividade, dois direitos reais de igual conteúdo não poderão recair sobre a mesma coisa¹⁸. Frise-se que, o princípio da exclusividade não significa que sobre a mesma coisa não poderá recair dois direitos reais, mas sim dois reais de igual conteúdo.

O princípio do desmembramento, por sua vez, determina que os direitos reais podem ser desmembrados, ou seja, podem ser, de certa forma, compartilhados entre mais de uma pessoa.

Com efeito, a partir da interpretação cumulada dos dois princípios supra explicados, pode-se salientar que os direitos reais sobre coisas alheias (em que há o desmembramento da propriedade entre dono e o titular do direito real) com eles são congruentes. Ocorre que, em razão do desmembramento, cada um deles exerce a propriedade direta e imediatamente, sobre direitos que são distintos.

2.3 FIGURAS HÍBRIDAS

As figuras híbridas são apontadas pela doutrina como aquelas que se situam entre o direito pessoal e o direito real. Constituindo, possivelmente, uma mistura de obrigação e direito real, provocando perplexidade¹⁹.

Nas palavras de Carlos Alberto Gonçalves:

entre o direito de propriedade, que é o direito real por excelência, e o crédito de uma quantia certa, que é o direito pessoal mais característico, há uma grande variedade de figuras que, à medida em que se distanciam dos externos, tendem a confundir-se²⁰.

Não se pode, portanto, “negar que, em alguns casos, há uma confluência entre direitos obrigacionais e reais”²¹. Dentre as chamadas figuras híbridas, destacam-se as obrigações *propter rem*, os ônus reais e as obrigações com eficácia real.

¹⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 11ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 37.

¹⁹ *Ibidem*, p. 39.

²⁰ *Ibidem*, p. 38.

²¹ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Obrigações**. 9ed. rev. amp. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, p. 79.

2.3.1 Obrigações *propter rem*

As obrigações *propter rem* são obrigações que recaem sobre o titular de um determinado direito real pela sua condição de titular do direito sobre a coisa. Não se tratam de obrigações amarradas a direitos reais, mas sim às coisas sobre as quais recaem os mesmos. Conforme preceituam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, as obrigações *propter rem* são tidas como prestações impostas ao titular de determinado direito real, pelo simples fato de assumir tal condição²².

Segundo Carlos Alberto Bittar, as obrigações *propter rem* consistem em obrigações que surgem *ex vi legis*, atreladas a direitos reais, mas com eles não se confundem, em sua estruturação. Enquanto estes representam *ius in res* (direito sobre a coisa, ou na coisa), essas obrigações são concebidas como *ius ad rem* (direitos por causa da coisa, ou advindos da coisa)²³.

2.3.2 Ônus reais

Os ônus reais são obrigações que limitam a fruição e a disposição da propriedade, pois representam direitos sobre coisa alheia e produzem efeitos *erga omnes*²⁴. Tratam-se, portanto, de obrigações que limitam o uso e gozo da propriedade, de modo a constituir gravames ou direitos oponíveis *erga omnes*²⁵.

O instituto em destaque adere e acompanha a coisa e, é por tal razão que se diz que quem deve é própria coisa, mas não a pessoa. É essencial, porém, que o titular da coisa seja realmente o devedor, o sujeito passivo de uma obrigação, não bastando que seja mera proprietário ou possuidor do bem cujo valor assegura o cumprimento de uma dívida alheia²⁶.

²² FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Obrigações**. 9ed. rev. amp. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, p. 81.

²³ BITTAR, Carlos Alberto. **Direito das obrigações**, 2ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 40.

²⁴ DINIZ, Maria Helena. **Direito Civil Brasileiro: Teoria Geral das Obrigações**. 22ed. São Paulo: Saraiva, 2017, p. 15.

²⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 11ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 41.

²⁶ *Ibidem*, p. 42.

A doutrina costuma apontar quatro principais distinções entre os ônus reais e as obrigações *propter rem*: a) a responsabilidade pelo ônus real é limitado ao bem onerado (isto é, o devedor apenas responderá até o valor do bem gravado), enquanto que nas obrigações *propter rem* o devedor responde com todos os seus bens, tendo em vista que é o próprio devedor quem está vinculado, não a coisa; b) havendo o perecimento da coisa, há o perecimento dos ônus reais, o que não ocorre nas obrigações *propter rem*; c) os ônus reais sempre geram prestações positivas, diferentemente das obrigações *propter rem*, que podem admitir prestações negativas; e d) a ação cabível para ônus reais é de natureza real, já nas obrigações *propter rem* é de natureza pessoal.

2.3.3 Das obrigações com eficácia real

As obrigações com eficácia real são as que se transmite e são oponíveis a terceiro que adquira um determinado bem, sem que, com isso, perca o seu caráter de direito a uma prestação. Isto é, por força de lei, certas obrigações “ganham” dimensão de direito real²⁷.

Como já explicado, em decorrência do princípio da taxatividade, os direitos reais são elencados em rol *numerus clausus* no Código Civil pátrio. Ocorre que, devido à importância de certas relações contratuais, faz-se necessário o registro imobiliário das mesmas, transcendendo o caráter pessoal, e atingindo uma eficácia real.

Em breve resumo, quando o legislador entende se tratar de determinada relação obrigacional que mereça um tratamento protetivo mais amplo, ele concede eficácia real a uma relação obrigacional, de modo a criar uma exceção à regra geral dos efeitos pessoais das relações obrigacionais²⁸.

²⁷ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 11ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 42.

²⁸ VENOSA, Sílvio. **Direito Civil**. 4ed. São Paulo: Atlas, 2007, p. 34.

2.4 PRINCIPAIS INSTITUTOS

Conforme anteriormente indicado, o objetivo do presente capítulo é tratar e elucidar brevemente os principais institutos que possuem o condão de auxiliar a compreensão do presente trabalho.

Inicialmente, faz-se mister destacar que a utilização da expressão “principais institutos” no presente trabalho monográfico não diz respeito a qualquer realização de juízo de valor ou de hierarquia dos institutos abordados. Em verdade, a expressão é atrelada tão somente à importância que os institutos a serem explicados possuem diante da construção a ser realizada no decorrer da monografia.

2.4.1 Da Propriedade

O direito de propriedade consiste, em sua conceituação clássica, no poder jurídico atribuído a uma pessoa de usar, gozar, e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, de modo completo, desde que dentro dos limites estabelecidos na lei, bem como de o reivindicar daquele que injustamente o tenha. Segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald²⁹, contudo, o direito de propriedade é uma relação jurídica complexa travada entre o titular da coisa e a coletividade de pessoas, cujo objeto é o dever de abstenção geral desta perante a coisa.

A doutrina majoritária classifica o domínio como sendo a propriedade exercida sob coisas corpóreas. Ocorre que, ainda segundo Nelson e Cristiano³⁰, o domínio e a propriedade são conceitos complementares. Seria o domínio a submissão da coisa, direta e imediata, ao poder do seu titular através do direito de propriedade, enquanto esta seria o exercício formal. Ou seja, não haveria uma sem a outra, já que o domínio legal só seria permitido através do direito de propriedade, e o direito de propriedade é exercido, via de regra, através do domínio.

²⁹ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil**: Reais. 11ed. rev. amp. e atual. São Paulo: Atlas, 2015, p. 217.

³⁰ *Ibidem*, p. 218.

A Constituição Federal brasileira também dedica proteção especial ao direito de propriedade em seu artigo 5º:

Art. 5º: Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade³¹.

O Código Civil brasileiro não traz uma definição de propriedade, apenas elucidando os poderes inerentes aos proprietários:

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 detenha³².

Ver-se-á, posteriormente, que tais poderes são aplicáveis ao direito real de laje, motivo pelo qual cumpre os explicar, ainda que brevemente.

O direito de usar (*jus utendi*) se funda na prerrogativa que o titular tem de se servir da coisa³³, isto é, de a utilizar da maneira que melhor lhe convir (desde que não vedado pela lei).

O direito de gozar (*jus fruendi*) consiste na possibilidade que o titular tem de explorar a coisa economicamente, auferindo os seus benefícios e as suas vantagens³⁴.

O direito de dispor (*jus abutendi*), por sua vez, trata-se da possibilidade aferida ao titular de transferir a coisa, de aliená-la a outrem a qualquer título, desde que se observe os limites legais e a função social da propriedade. Em tal ponto, importante destacar que o direito de dispor da coisa não confere ao titular a prerrogativa de abusar da coisa – a Constituição Federal de 1988 prescreve que o uso da propriedade deve observar ao bem-estar social³⁵.

No que lhe diz respeito, o direito de reivindicar (*actio rei vindicatio*) versa sobre a prerrogativa de buscar a coisa daquele que injustamente a tenha ou possua, tendo

³¹ BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Brasília: 1988. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm> Acesso em 05 out. 2018.

³² *Idem*. **Código Civil Brasileiro**. Brasília: 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em 05 out. 2018.

³³ LEITE, Gisele. **Propriedade em geral em poucas palavras**. Disponível em <http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=4556&revista_cadern_o=7> Acesso em 24 set. 2018.

³⁴ MENEZES, de Rafael. **Direitos Reais**. Disponível em <<https://rafaeldemenezes.adv.br/aula/direitos-reais/aula-7-4/>> Acesso em 25 set. 2018.

³⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 11ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 225.

como principal fundamento o direito de seqüela inerente aos direitos reais, sendo garantido pela ação reivindicatória³⁶.

A ação reivindicatória é uma ação de natureza real, isto é, a pessoa tem o título de propriedade, mas não a posse, a qual está sendo exercida por outra pessoa³⁷. O art. 1.228 do Código Civil dispõe que o proprietário da coisa tem o direito de a reaver de quem quer que injustamente a detenha ou possua³⁸ e, de nada valer a previsão do direito de reaver a coisa se não houvesse também a previsão de instrumento processual assecuratório de tal garantia.

A aplicabilidade do direito de reivindicar ao direito real à laje é discutível. Nesse sentido, tem-se ponto que será posteriormente abordado, durante a construção do presente trabalho monográfico.

Em breve resumo, o direito de propriedade é o direito real por excelência e se trata do mais completo dos direitos subjetivos, sendo o núcleo do direito das coisas³⁹. Trata-se, o direito de propriedade, do mais sólido direito subjetivo, do direito real por excelência, do eixo em torno do qual gravita o direito das coisas⁴⁰.

Além do direito de propriedade, outro instituto de suma importância no âmbito do direito das coisas é a posse, que não encontra proteção somente no que tange ao direito de propriedade, mas também no bojo de outros direitos reais.

2.4.2 Da Posse

Ao falar sobre a posse, é impossível não tratar sobre as teorias de definição da posse, encabeçadas por Friedrich von Savigny (teoria subjetiva/clássica) e Rudolf von Ihering (teoria objetiva).

Segundo Savigny, a posse apresenta dois elementos constitutivos: o *corpus* (elemento que se traduz no controle material da pessoa sobre a coisa, podendo dela

³⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 11ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 226.

³⁷ ORTEGA, Flávia Teixeira. **Qual a diferença entre as ações de reintegração de posse e a reivindicatória?** Disponível em <<https://draflaviaortega.jusbrasil.com.br/noticias/311631400/qual-a-diferenca-entre-as-acoes-de-reintegracao-de-posse-e-a-reivindicatoria>> Acesso em 25 set. 2018.

³⁸ BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. Brasília: 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em 05 out. 2018.

³⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Op.cit.*, 2016, p. 223.

⁴⁰ MONTEIRO. Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 83.

imediatamente se apoderar, servir, e dispor, possibilitando ainda a imediata oposição do poder de execução em face de terceiros) e o *animus* (elemento volitivo, que consiste na intenção do possuidor de exercer o direito como se proprietário fosse, de sentir-se o dono da coisa, mesmo não o sendo)⁴¹.

Assim, conforme a teoria subjetiva, apenas restará caracterizada a posse quando houver o *corpus* e o *animus* e, diante da falta de um dos elementos, haverá apenas a detenção da coisa. Há, sem dúvidas, grande valorização da autonomia da vontade, em decorrência do ideário liberal e individualista da época em que foi formulada tal teoria.

Por outro lado, de acordo com a teoria objetiva, encampada por Ihering, a posse é o poder de fato, não se confundindo com o poder de direito (percebido pela propriedade), sendo aquele uma ramificação do primeiro⁴².

O proprietário exerce a sua posse através de uma maneira direta/imediata ou indireta/imediata. Ao exercer a posse de maneira direta, o proprietário se confunde com aquele que tem o poder de fato sobre a coisa, a detém fisicamente. Ao exercê-la indiretamente, o proprietário cede a coisa para que outrem, possuidor, exerça os poderes de fato, sem que por isso perca a posse (indireta). Não se exige, portanto, que haja o *animus* de domínio sobre a coisa para que se caracterize a posse, diferentemente do que ocorre na teoria subjetiva, defendida por Savigny.

Segundo o artigo 1.196 do Código Civil pátrio, considerar-se-á possuidor “todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”⁴³.

Em breve leitura do dispositivo, resta claro que o legislador brasileiro optou por uma definição mais próxima do que prega Ihering em sua teoria objetiva, pois a configuração de posse independe do *animus dominus* do possuidor, bastando a sua ingerência sobre a coisa.

⁴¹ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 11ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 36.

⁴² GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 34.

⁴³ BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. Brasília: 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm> Acesso em 05 mai. 2018.

2.4.3 Da Superfície

A superfície, instituto reintroduzido no direito brasileiro com a promulgação do Código Civil de 2002⁴⁴, encontra no artigo 1.369 deste a sua definição legal.

Art. 1369: O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto de concessão⁴⁵.

O direito real de superfície, de origem romana⁴⁶, consiste na possibilidade de um titular da propriedade de um bem cedê-lo para que outrem possa construir ou plantar em seu terreno, com período determinado, e mediante escritura pública.

O caráter não definitivo é extremamente importante para que haja a distinção entre este instituto e o direito real à laje, já que este não apresenta tal requisito, razão pela qual faz-se mister tratar sobre o direito real de superfície. Esta característica e as distinções entre o direito real à laje e o direito real de superfície serão melhores explicados posteriormente, quando da discussão acerca da natureza jurídica do instituto da laje.

2.4.4 Do Condomínio

Como previamente estudado, com base no princípio da exclusividade, a propriedade (conceito clássico) de uma coisa pertence a uma só pessoa. Ocorre que, sabe-se que há casos em que uma coisa pertence a uma pluralidade de pessoas simultaneamente, aos quais se dá o nome de condomínio, mais conhecido como comunhão.

Neste caso, não há conflito entre o supracitado princípio e o presente instituto em destaque, tendo em vista que o direito de propriedade é apenas um só e só incide sobre as partes ideais de cada condômino⁴⁷.

⁴⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 11ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 448.

⁴⁵ BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. Brasília: 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm> Acesso em 05 mai. 2018.

⁴⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Op.cit.*, 2016, p. 448.

⁴⁷ *Ibidem*, p. 381.

Ocorre que o Código Civil prevê, no seu art. 1.331, que “pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos⁴⁸”.

É justamente a fixação de frações ideais aos condôminos que é caráter determinante na diferenciação entre o condomínio e o direito real de laje, já que neste não há sua observância.

Ademais, importante explicar as formas de estabelecimento do condomínio. Em alusão à Luís da Cunha Gonçalves, Carlos Roberto Gonçalves dispõe que o condomínio pode ser estabelecido através do falecimento de um proprietário, cujo havia mais de um herdeiro; pela alienação da coisa a mais de um adquirente, ou parte da coisa a um adquirente; aquisição por pluralidade de indivíduos; pela usucapião; e pela dissolução de uma sociedade, na fase de dissolução, enquanto esta não encerrar⁴⁹.

O Código Civil brasileiro disciplina tanto o condomínio geral quanto o chamado condomínio edilício. O instituto, todavia, não deve ser confundido com o direito real à laje. As semelhanças existentes entre as duas figuras podem ocasionar equívocos aos operadores do direito, motivo pelo qual, cumpre destacar as diferenças que os distinguem. No condomínio, o proprietário detém a propriedade de fração ideal do terreno e da área comum. No direito real de laje, o sujeito não é propriedade de fração ideal do terreno e nem de outras áreas pertencentes aos outros proprietários, mas sim, de laje⁵⁰.

Ademais, em relação ao bem sobre o qual recai o direito real de condomínio, não é possível instituir o direito real à laje. A questão do direito real à laje será melhor debatida em capítulo próprio.

⁴⁸ BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. Brasília: 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm> Acesso em 05 mai. 2018.

⁴⁹ CUNHA. Luís da Cunha *apud* GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas**. 11ed. São Paulo: Saraiva, 2016, p. 380.

⁵⁰ ARRUDA, Sande Nascimento de. **Direito Real de Laje**: um instrumento de inclusão urbana e de reconhecimento ao direito humano a moradia. Disponível em <http://ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=19628> Acesso em 06 mai. 2018.

3 DO DIREITO REAL À LAJE

Analisando-se historicamente a estruturação da propriedade privada no Brasil, pode-se perceber que sempre houve uma grande concentração de terras nas mãos das classes sociais mais altas.

Em decorrência de tal situação histórica, notadamente com o fenômeno da Revolução Industrial, o qual acabou gerando a migração de diversas pessoas do campo para a cidade, muitas pessoas passaram a se concentrar em pequenos pedaços de terra, sem que lhe fossem garantidas uma devida regulamentação e atenção pelo Estado.

A irregularidade das ocupações urbanas é encarada de maneira muito controversa, pois ao mesmo tempo que se tem a certeza de que certas ocupações são ilícitas e desordenadas, colocando os cidadãos muitas das vezes em risco, o direito à moradia é um direito fundamental garantido constitucionalmente pelo caput do art. 6º da Constituição Federal de 1988⁵¹.

Com efeito, é papel do Estado conferir não apenas um direito à moradia, mas sim uma moradia digna aos seus legitimados, coadunando-se com o princípio da dignidade humana, corolário do ordenamento jurídico pátrio, sendo a regulamentação fundiária de extrema importância.

O direito real de laje surge como mais uma tentativa do legislador brasileiro em regulamentar situações cotidianas atreladas à divisão de imóveis. A laje pode ser percebida em quase todas as cidades do Brasil, notadamente em áreas cujas populações são dotadas de menor renda e poder aquisitivo, razão que a torna tema de especial importância.

⁵¹Art. 6º: São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Brasília: 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em 05 out. 2018).

3.1 BREVE INTRODUÇÃO HISTÓRICA

Em decorrência do grande êxodo rural ocorrido durante a na década de 1930, a busca pela aquisição de terras sofreu grande aumento, o que acelerou o parcelamento do solo⁵².

Segundo Paulo Ernani Bergamo, no Brasil,

em 1940, a população “rural” correspondia a 68,77% da população enquanto a “urbana”, a 31,23%, já em 1990, a inversão nessa proporcionalidade foi flagrante: a população “urbana” correspondia a 75,50% do total, enquanto a “rural” – 24,50% (Fonte: IBGE). Entre 1991 e 1996, houve um acréscimo de 12,1 milhões de hábitos urbanos, o que se reflete na elevada taxa de urbanização (78,4%)⁵³.

Ocorre que, o supracitado aumento populacional urbano não foi feito de maneira regular, muito em decorrência de grande parte das terras se encontrar nas mãos de pequenas parcelas da população, o que favoreceu no processo de favelização das áreas urbanas.

O direito à moradia nem sempre foi objeto de preocupação do Direito, apesar da sua inclusão no rol dos direitos sociais, por advento da Emenda Constitucional nº 26/00⁵⁴, diferentemente do direito de propriedade privada, que sempre foi protegido pelas legislações infraconstitucionais.

No Brasil, as primeiras disposições legais acerca da regularização fundiária surgiram com a Lei do Parcelamento Urbano (Lei nº 6.766/1979), a qual previu a possibilidade de os Municípios regulararem os loteamentos e desmembramentos não autorizados ou executados em desacordo com as determinações administrativas⁵⁵.

⁵² MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. **O novo panorama da regularização fundiária urbana de acordo com a Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016**. Disponível em <<http://iregistradores.org.br/o-novo-panorama-da-regularizacao-fundiaria-urbana-de-acordo-com-a-medida-provisoria-no-759-de-22-de-dezembro-de-2016/>> Acesso em 6 mai. 2018

⁵³ SANTOS, Paulo Ernani Bergamo dos. **Ocupações Irregulares e Regularização Fundiária**. Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico Nº 40. Porto Alegre: Magister.Fev-Mar/2012, p.77. Disponível em <http://www.academia.edu/1964879/OCUPA%C3%87%C3%95ES_IRREGULARES_E_REGULARIZAC%C3%87%C3%83O_FUNDI%C3%81RIA> Acesso em 06 mai. 2018

⁵⁴ BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Brasília: 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em 05 out. 2018.

⁵⁵ ARRUDA, Sande Nascimento de. **Direito Real de Laje: um instrumento de inclusão urbana e de reconhecimento ao direito humano a moradia**. Disponível em <http://ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=19628> Acesso em 06 mai. 2018.

Diante de constantes situações cotidianas de alienação de imóveis sobrepostos a outros já existentes, dentre outras situações, a Medida Provisória nº 759, de dezembro de 2016, posteriormente convertida na Lei 13.465/2017, ao dispor sobre a regularização fundiária rural e urbana, a liquidação de créditos concedidos aos assentados em reforma agrária e, ainda, sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal, consagrou um novo direito real, o qual detém um alcance incrivelmente expressivo⁵⁶: o direito real à laje.

Com a vigência da nova Lei abriu-se um novo capítulo na constante resignificação do direito brasileiro, resultado da necessária tensão entre o “direito de propriedade” (tido como garantia constitucional e direito fundamental individual) e o “direito à propriedade” (como expressão ao Estado Democrático de Direito, a universalização do acesso à propriedade)⁵⁷, ensejando a necessidade de um minucioso estudo acerca do novel instituto e a sua aplicabilidade.

3.2 CONCEITO

Segundo o Dicionário do Aurélio, “laje” pode significar uma 1) “pedra chata ou mosaico com que se cobrem pavimentos”, 2) “pedra de sepultura”, 3) “rocha de superfície plana” e, ainda, 4) “camada de concreto armado que corresponde ao pavimento e ao teto de um andar, de um edifício ou de outra estrutura semelhante⁵⁸”.

Percebe-se que o significado que mais se aproxima do novel instituto é o quarto, uma vez que consiste no direito real sobre a unidade imobiliária autônoma erigida sobre a propriedade de outrem.

Segundo Carlos Eduardo Elias de Oliveira, em primeiro lugar, a nomenclatura “laje” não foi a mais técnica, pois esse novo direito real retrata um direito real de superfície de graus sucessivos (segundo, terceiro, etc.), que também poderia ser chamado de

⁵⁶ STOLZE, Pablo. **Direito Real de Laje**: primeiras impressões. Disponível em <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/417476632/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes>> Acesso em 06 mai. 2018.

⁵⁷ ROSENVALD, Nelson. **O direito real de laje como nova manifestação da propriedade**. Disponível em <<https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2017/09/14/O-direito-real-de-laje-como-nova-manifesta%C3%A7%C3%A3o-de-propriedade>> Acesso em 06.mai.2018.

⁵⁸ LAJE. **Dicionário do Aurélio**. Disponível em <<https://dicionariodoaurelio.com/laje>>. Acesso em 06.mai.2018.

direito real de sobrelevação. Todavia, por força da fama popular granjeada pela expressão, o legislador preferiu manter o nome atécnico. Percebe-se que, apesar de ser nomeado como direito real de laje, esse direito real também pode ser instituído para formalizar a titularidade de um direito real sobre “andares subterrâneos”, de modo que não é apenas a “laje” que serve de ponto de partida, mas também o solo⁵⁹.

A palavra laje, segundo Cristiano Chaves de Farias, em que pese ser pouco técnica, traz enorme vantagem também detectável na nomenclatura de outros direitos reais (servidão, usufruto, propriedade etc.): é um termo que pode ser “sentido” pelo sujeito, que pode ser compreendido pela razão e apreendido por diversos sentidos, resultando na execução de um primeiro passo para a operabilidade do novel instituto⁶⁰.

A escolha do termo “laje”, portanto, apesar de não ter sido o mais técnico possível, visou facilitar o entendimento da sociedade acerca do novo instituto.

3.3 DIREITO REAL À LAJE NO DIREITO COMPARADO

O direito comparado é a disciplina jurídica voltada ao estudo das diferenças e semelhanças entre os ordenamentos jurídicos de diferentes jurisdições, incluindo as suas legislações, jurisprudência e doutrinas.

A visão comparada serve de suporte teórico para entender as escolhas realizadas pelo legislador pátrio, o que torna necessário o seu estudo.

De acordo com Rodrigo Serra Pereira⁶¹, no direito italiano, o Código Civil de 1942 contempla a superfície *ad aedificandum*, sendo possível, então, a sobrelevação da superfície com a transmissão independente da nova superfície a terceiros.

O Código Civil espanhol estabelece no seu art. 350 que:

⁵⁹ ELIAS, Carlos Eduardo de. **Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017**: nova lei, nova hermenêutica. Texto para Discussão – Núcleo de Estudos e Pesquisa da Consultoria Legislativa. Disponível em <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td238/view>> Acesso em 06.mai.2018.

⁶⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de. EL DEBS, Martha. DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje**: do puxadinho à digna moradia. Salvador: Juspodivm, 2018, p. 27.

⁶¹ PEREIRA, Rodrigo Serra. **Direito de superfície**: notícia histórica e questões tópicas à luz do Código Civil brasileiro de 2002. Disponível em <http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RDCivCont_n.8.11.PDF>. Acesso em 02 out. 2018

O proprietário de um terreno é dono de sua superfície e do que está debaixo dela, e pode fazer nela as obras e escavações que lhe convenha, salvo as servidões, e com sujeição ao disposto as leis sobre Minas e Águas e nos regulamentos de polícia⁶².

Na Espanha, portanto, o direito do proprietário se estende não apenas ao solo propriamente dito, mas também alcança o espaço aéreo e o subsolo. Deste modo, tem-se que o “*derecho de vuelo*” ou é uma exceção às normas gerais, pois se trata de um direito limitado⁶³, o qual, segundo o Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de outubro, apenas pode ser constituído por cisão, mas não permitindo a sobrelevação⁶⁴.

No direito português, por sua vez, o Código Civil Português prevê expressamente no seu art. 1.526⁶⁵, as possibilidades de superfície por cisão e da sobrelevação de segundo grau.

Dessa forma, a despeito da verificação da existência de inspiração estrangeira no que tange a origem do instituto do direito real à laje no ordenamento jurídico pátrio, cumpre destacar o tratamento específico e minucioso (apesar de não completo) conferido pelo legislador brasileiro à matéria.

3.4 ESPÉCIES DE LAJE

Quando se fala em laje, tende-se a pensar em construções verticais superiores. Ocorre que, no caso do direito real à laje, claramente primando uma maior em efetividade do instituto, o legislador reconheceu duas opções de constituição do mesmo: construções verticais superiores (ascendentes) ou inferiores (descendentes).

⁶² Código Civil, art. 350: El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, y puede hacer en él obras, plantaciones y excavaciones que le convengan, salvo las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre Minas y Aguas y en los reglamentos de policía (ESPAÑA, **Código Civil Español**. Disponível em <<http://civil.udg.es/normacivil/estatal/CC/2T2.htm>>. Acesso em 02 set. 2018).

⁶³ CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli. DE OLIVEIRA, Fernanda Loures. Aspectos Urbanísticos, Civis e Registrais de Laje. In: **Revista Brasileira de Políticas Públicas**. Volume 07, nº 02, 2017. Disponível em <<https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750/pdf>>. Acesso em 02 out. 2018.

⁶⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de. EL DEBS, Martha. DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia**. Salvador: Juspodivm, 2018, p. 39.

⁶⁵ 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 (BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. Brasília: 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm> Acesso em 05 mai. 2018).

O imprescindível é saber que a laje se caracterizará sempre em construções verticais, sejam elas ascendentes ou descendentes, mas nunca no plano horizontal.

Neste contexto, cumpre destacar que a Medida Provisória nº. 759/16, em sua redação original, somente autorizava a constituição de laje a partir de um desdobramento vertical superior, em relação ao imóvel originário (construção-base).

A laje em construção superior é a mais comum das formações de laje, estando ligada à construção-base física e juridicamente. Note que caso haja a destruição da construção-base, a laje superior será automaticamente destruída (hipótese tratada posteriormente no trabalho).

A laje em construção inferior, por sua vez, não terá uma dependência estrutural tão evidente como a construção-base, tendo em vista que ainda que esta seja destruída, a laje continuará existindo, passando a ser um imóvel próprio, e não mais uma laje.

Com efeito, a importância de diferenciar as duas categorias é compreender os efeitos delas decorrentes. Segundo Cristiano Chaves de Farias, Matha El Debs e Wagner Inácio Dias:

enquanto a laje em sobrelevação tem um caráter de acessoriedade maior, a laje em infraparticipação tem um liame de gravitação mais tênue. Pois bem, no direito real de laje, a gravitação jurídica (a partir da máxima de que o acessório segue o principal) está limitada em dois níveis diferentes, a partir da perspectiva da relação existente entre a construção-base e as espécies de laje (inferior ou superior)⁶⁶.

Em breve resumo, a laje em sobrelevação (construção vertical superior) gera o direito de preferência recíproco – com a respectiva averbação na matrícula do imóvel – e está estritamente ligada ao fim da construção-base. A laje em infraparticipação (construção vertical inferior), por sua vez, apenas terá o traço do direito de preferência e a respectiva averbação da mesma na matrícula do imóvel-base.

3.5 NATUREZA JURÍDICA

O estudo sobre a natureza jurídica do novel instituto é uma das matérias mais polêmicas acerca do mesmo, sendo a sua análise de extrema importância para que

⁶⁶ FARIAS, Cristiano Chaves de. EL DEBS, Martha. DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje**: do puxadinho à digna moradia. Salvador: Juspodivm, 2018, p. 39.

seja possível compreender o seu enquadramento no ordenamento jurídico e, além disso, facilitar o entendimento dos seus efeitos. Por tal razão, faz-se necessário uma breve análise acerca das posições doutrinárias existentes sobre a matéria.

3.5.1 Argumentos em favor do enquadramento do direito de laje como direito real sobre a coisa alheia

Intenso debate diz respeito acerca de qual seria natureza jurídica do novel instituto. Questiona-se se o mesmo se trataria de um direito autônomo ou de uma extensão do direito real de superfície, o que torna imprescindível a sua análise.

Segundo os doutrinadores que defendem ser o direito real de laje um direito real sobre as coisas alheias, mais especificadamente um direito real de superfície, o instituto em questão não pode ser um direito autônomo, pois na sua constituição não há a transferência da propriedade – o que abrangeria, obviamente, o solo, passando o terceiro a exercer direito apenas sobre a extensão da laje⁶⁷.

Segundo Roberto Paulino de Albuquerque Júnior, o que caracteriza o direito real de superfície é a possibilidade de construir direito tendo por objeto construção ou plantação, separadamente do direito de propriedade sobre o solo⁶⁸.

Ainda de acordo com o autor, sequer é necessário prever expressamente a possibilidade de sua constituição para a construção do espaço aéreo ou pavimentos superiores já construídos, bem como dos solos⁶⁹.

O direito real de superfície já permitiria a suspensão dos efeitos da acessão sobre uma construção ou plantação a ser realizada ou existente. E que o implante ou construção, que por força da acessão, seria incorporado ao solo, passar a ser objeto de um direito real autônomo, o direito real de superfície⁷⁰.

⁶⁷ STOLZE, Pablo. **Direito Real de Laje**: primeiras impressões. Disponível em <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/417476632/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes>>. Acesso em 08.mai.2018.

⁶⁸ JÚNIOR, Roberto Paulino de Albuquerque. **O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície**. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>> Acesso em 08.mai.2018.

⁶⁹ *Ibidem, loc.cit.*

⁷⁰ *Ibidem, loc.cit.*

Para Carlos Eduardo Elias, inclusive, o legislador perdeu uma grande oportunidade de atualizar a disciplina do direito real de superfície, entendendo que, nesta atualização do Código Civil de 2002, deveria ser aproximado o tratamento do direito de superfície ao que foi dado ao direito real de laje⁷¹.

De fato, por todo o exposto, o instituto realmente se assemelha ao instituto do direito real de superfície. A despeito de tal entendimento, existem contrapontos que devem ser observados, tendo em vista a possibilidade de caracterização do direito real à laje como um direito real autônomo.

3.5.2 Argumentos em favor do enquadramento do direito de laje como direito real sobre a coisa própria (um direito autônomo)

Os direitos reais, diferentemente dos direitos pessoais ou obrigacionais, devem ser regidos pelo princípio da taxatividade, conforme anteriormente explanado. Isto é, a enumeração legal dos direitos reais é taxativa, de modo que outras espécies não podem surgir pela simples vontade das partes⁷². Por tal motivo, a promulgação de diploma normativo instituindo o direito real de laje induz ao entendimento de que se trata de um direito autônomo.

Segundo aqueles que entendem ser o direito real de laje um direito autônomo, o direito real de superfície não tem o caráter definitivo, duradouro, mas sim um caráter temporário, diferindo-se, destarte, do direito real à laje, caracterizando-o como direito autônomo.

Segundo Nelson Rosenvald, ainda, a laje não é mera projeção laminar de uma propriedade alheia, pois o legislador enfaticamente disciplinou o novo direito real como uma unidade imobiliária autônoma, construída com matrícula própria, com isolamento

⁷¹ OLIVEIRA, Carlos Eduardo de Elias. **Direito real de laje à luz da Lei nº. 13.465, de 2017**: nova lei, nova hermenêutica. Texto para Discussão – Núcleo de Estudos e Pesquisa da Consultoria Legislativa. Disponível em <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td238/view>> Acesso em 06.mai.2018

⁷² GAGLIANO, Pablo Stolze e PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil**: Obrigações. 17ed. São Paulo: Saraiva, p. 48-49.

funcional, individualizando despesas e encargos econômicos, além de instituição de titularidade sucessiva⁷³.

O direito de laje representa um alargamento da noção tradicional do direito real de propriedade, em semelhança ao elastecimento desse conceito que já foi feito, em tempos passados, pela figura de unidade privativa em condomínio edilício⁷⁴.

O legislador evidentemente buscou regulamentar a matéria de modo incisivo ao ponto de trazer requisitos próprios para este instituto. Nesse sentido, resta caracterizada a intencionalidade de demonstrar que o direito real à laje não se confunde com qualquer outro anteriormente previsto.

Assim, resta claro que, a despeito de parte da doutrina compreender que o direito real à laje se trata de direito real sobre coisa alheia, mais especificamente de direito real de superfície, resta claro que o instituto corresponde a uma nova modalidade de direito autônomo. Ademais, não se pode ignorar o princípio da taxatividade dos direitos reais, afinal, de mais a mais, o direito real à laje é expressamente elencado no rol do art. 1.225 do Código Civil de 2002.

3.5.3 Direito Real à Laje X Condomínios Edifícios

Em decorrência das unidades privativas de Condomínios Edifícios também representarem direitos reais e constituírem matrícula própria, tal qual a laje, é possível que haja confusão entre os institutos.

O novel instituto, objeto de estudo do presente trabalho, porém, com os condomínios edifícios não pode ser confundido. Ocorre que, enquanto este estabelece frações ideais sobre o terreno, a laje não estabelece frações ideais sobre o terreno ou quaisquer áreas edificadas, conforme se extrai do art. 1510, §4º do Código Civil.

⁷³ ROSENVALD, Nelson. **O direito real de laje como nova manifestação da propriedade**. Disponível em <<https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2017/09/14/O-direito-real-de-laje-como-nova-manifesta%C3%A7%C3%A3o-de-propriedade>>. Acesso em 08.mai.2018.

⁷⁴ ELIAS, Carlos Eduardo de. **Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017: nova lei, nova hermenêutica**. Texto para Discussão – Núcleo de Estudos e Pesquisa da Consultoria Legislativa. Disponível em <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td238/view>> Acesso em 06.mai.2018.

É verdade, todavia, que a lei 13.465/17 fixou no seu art. 1510-C, caput, que as normas que dispõem sobre condomínio edifícios serão aplicáveis ao direito real de laje, no que couber, sem prejuízos⁷⁵, em relação às despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum.

O parágrafo primeiro do art.1510-C, em seus incisos I a IV, dispõe sobre o que seriam partes que servem a todo o edifício: os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do edifício, as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a toda a construção; as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o prédio; e, também, os telhados ou terraços, ainda que vinculados ao uso exclusivo do titular laje⁷⁶.

Cumpra salientar, também, que em decorrência da independência entre os imóveis (base e laje), não há que se confundir com condomínio edifício, a proporção de participação no custeio das áreas em comum não está atrelada a qualquer fração sobre a propriedade, mas sim ao benefício e serviço auferido pelo lajeado da área em questão⁷⁷, bem como pelas normas contratuais, caso existam, o que será melhor explicado no próximo tópico.

Devido à similaridade entre os institutos, a localização escolhida pelo legislador para alocar o direito real de laje não foi a adequada, de modo que o novo artigo ficaria melhor situado após o condomínio edifício⁷⁸.

⁷⁵ BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. Brasília: 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em 27.ago.2018

⁷⁶ CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli. DE OLIVEIRA, Fernanda Loures. Aspectos Urbanísticos, Civis e Registrais de Laje. In: **Revista Brasileira de Políticas Públicas**. Volume 07, nº 02, 2017. Disponível em <<https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750/pdf>>. Acesso em 02 out. 2018.

⁷⁷ FARIAS, Cristiano Chaves de. EL DEBS, Martha. DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje**: do puxadinho à digna moradia. Salvador: Juspodivm, 2018, p. 76.

⁷⁸ BARBOSA, Wellington. **Direito de laje e superfície**. Disponível em <<https://wellingtonb.jusbrasil.com.br/artigos/484787651/direito-de-laje-e-superficie>> Acesso em 26 set. 2018.

3.6 DIREITOS E DEVERES DAS PARTES (LAJEADO E LAJEÁRIO)

Conforme anteriormente explanado, o direito real de laje consiste em um direito autônomo, o qual confere o uso, o fruto e o gozo de um imóvel inscrito em matrícula própria, não podendo ser confundido com os condomínios edilícios.

Em razão da sua autonomia, tanto o lajeado (proprietário da construção-base e do terreno), como o lajeário (proprietário do direito real de laje) são titulares de direitos e deveres que devem ser observados. Nessa senda, imposta analisar de forma mais aprofundada os direitos e deveres que envolvem as partes do direito real à laje.

3.6.1 Direitos do lajeado

O lajeado, como já explicado, é o proprietário da construção-base, do imóvel original e, portanto, em decorrência do seu direito de propriedade, é titular de diversas prerrogativas inerentes a tal. Faz-se necessário, portanto, abordar alguns desses direitos.

A primeira prerrogativa que surge a partir da titularidade do direito é a possibilidade de proteção e conservação íntegra da propriedade do terreno sobre o qual erigiu a construção-base⁷⁹, tendo em vista que não há o que se falar em frações ideais, somente de propriedades individuais.

Outro direito que surge em decorrência da independência entre os imóveis é a vedação de que a cada nova laje construída, seja criada uma unidade de tributação, não havendo a possibilidade de alteração na área tributada do lajeado. Com efeito, os Municípios estão vedados de se valerem de eventual progressividade no Imposto sobre a propriedade territorial urbana (IPTU) para incrementar a alíquota sobre a construção-base.

Com a construção da laje, surge para o lajeado, também, um direito mais específico, qual seja o de se opor à construção de novos direitos de laje. Isto é, para que o lajeário

⁷⁹ PÁEZ, Thalita Toffoli. **Direito Real de Laje**. Disponível em <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,direito-real-de-laje,590847.html>> Acesso em 20.set.2018

possa alienar o seu espaço aéreo para outrem construir uma nova laje, deverá obter o consentimento expresso de todos os demais lajeados.

Cabe analisar a escolha do legislador em conferir o direito de auto executoriedade de reparações urgentes na construção, previsto no parágrafo 2º do art. 1510-C do CC, o qual faz remissão ao art. 249 do CC. Vejamos:

Art. 1.510-C Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edifícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

§ 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código⁸⁰.

O critério utilizado para se aferir a urgência prevista no artigo acima deve seguir a lógica adotada das benfeitorias, qual seja a de que os reparos sejam necessários.

Segundo o Código Civil⁸¹, o direito de laje contempla o espaço aéreo ou subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não implicando em atribuição de fração ideal sobre o terreno ao titular da laje, o que significa dizer que cabe ao lajeado o direito de proteger (resguardar) as construções erigidas após a cessão do direito real de laje, bem como as demais partes do terreno que não foram cedidas.

3.6.2 Deveres do lajeado

Como veremos adiante, o lajeário também é titular de direitos que devem ser observados, os quais acabam por gerar, de alguma forma, deveres para o lajeado.

Inicialmente, cumpre destacar a necessidade do lajeado realizar o custeio proporcional das reparações urgentes que venham a ser executadas pelo lajeário, bem como as demais despesas que forem de sua responsabilidade, seja através de disposição contratual. Cristiano Chaves, Martha El Debs e Wagner Inácio Dias

⁸⁰ BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. Brasília: 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em 28.ago.2018.

⁸¹ *Ibidem, loc.cit.*

destacam a possibilidade de, ainda que não havendo previsão legal, as partes optem por estabelecer uma “convenção geral do edifício em lajes”⁸².

Em continuação, o legislador trouxe um dever que mais se aproxima de um ônus no art. 1510-E. Consiste na necessidade de reconstruir a construção-base em caso de demolição da mesma. Segundo o artigo supracitado:

Art. 1.510-E A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:

II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos⁸³.

O artigo supratranscrito não deve ser entendido como uma nova forma de usucapião, muito menos como a possibilidade de perda da laje propriamente dita pelo lajeário. Ocorre que, a acessão do terreno pelo lajeário não necessitará da observância do elemento passivo (a posse) verificada no instituto da usucapião.

A finalidade do legislador foi prevenir que o lajeado, titular do direito de propriedade da construção-base e do terreno, possa suprimir o direito de laje de outrem ao seu gosto e desejo.

Transcorrido o prazo de cinco anos, é conferido pelo legislador ao lajeado que efetive a reconstrução do edifício-base, a qual, não o sendo realizado, causará a possibilidade de o lajeário (ou lajeários) efetivar(em) tal reconstrução, obtendo para si a propriedade do conjunto (construção-base e terreno)⁸⁴. Atuou muito bem o legislador, conferindo ainda mais segurança jurídica ao instituto, e efetivando o direito à uma moradia digna.

3.6.3 Direitos do lajeário

Obviamente, não é apenas o lajeado quem tem direitos e deveres inerentes à sua titularidade do direito real de laje.

⁸² FARIAS, Cristiano Chaves de. EL DEBS, Martha. DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia**. Salvador: Juspodivm, 2018, p. 76.

⁸³ BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. Brasília: 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em 28.ago.2018.

⁸⁴ *Idem*. **Lei nº. 13.465 de 11 de julho 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências. Brasília: 2017. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em 12 set. 2018.

A Medida Provisória nº. 759/2016⁸⁵, a qual veio a ser convertida na Lei nº. 13.465/17, objeto indireto de estudo do presente trabalho, previa, no seu parágrafo 3º do art. 1510-A, a necessidade de isolamento funcional e acesso independente para que fosse configurada a unidade imobiliária autônoma da laje, o que veio a ser retirado da redação final da Lei supracitada.

Verifica-se que a finalidade de tal exclusão foi efetivar o instituto, já que o escopo é regularização fundiária, tendo e em vista que a obrigatoriedade de acesso independente poderia impossibilitar diversas pessoas de obterem a titularidade do direito real à laje.

A exclusão de tal necessidade, então, não significa que o acesso independente não seja um direito do lajeário, mas sim que não há mais a exigência de tal observância.

No que toca as questões tributárias, aos entes tributantes está vedada a possibilidade de tributar o ganho indireto em razão da valorização que a parte (laje ou construção base) teve em razão do acréscimo do todo, tal qual ocorre no tocante aos direitos do lajeado.

De mais a mais, o parágrafo 3º do art. 1510-A do Código Civil fixou que os proprietários da laje terão o direito de usar, gozar e dispor e, para alguns, reivindicar. Vejamos:

Art. 1.510-A O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 3o Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor⁸⁶.

O direito de usar (*jus utendi*), o direito de gozar (*jus fruendi*), o direito de dispor (*jus abutendi*) e o direito de reivindicar (*actio rei vindicatio*) já foram estudados e definidos no segundo capítulo do presente trabalho monográfico, todavia, cumpre tecer certas observações acerca da aplicabilidade dos mesmos ao direito real de laje.

No tocante ao direito de dispor (*jus abutendi*), é necessário se observar o direito de preferência dos demais lajeários e do proprietário da construção-base, sob pena do lesado (titular do direito de preferência) haver a coisa para si, através do depósito do

⁸⁵ BRASIL. **Medida Provisória nº 759/2016, de 22 de dezembro de 2016.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outros provimentos. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm> Acesso em 24.set.2018.

⁸⁶ *Idem.* **Código Civil Brasileiro.** Brasília: 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em 24.set.2018

preço, desde que no prazo de 180 dias a contar da data da alienação⁸⁷, além de ser sempre necessário observar a função social da propriedade.

No que lhe diz respeito, a aplicação do direito de reivindicar (*actio rei vindicatio*) ao direito real de laje é debatido por correntes doutrinárias distintas.

Por um lado, tem-se o entendimento de que se trata de situação em que a letra da lei traz mais do que os olhos podem ver⁸⁸, realçando uma visão mais moderna de propriedade, entendendo o direito real de laje como pertencente à classe dos direitos reais sobre coisa própria.

Entendimento diverso, porém, é o de que ao titular da laje não recai do direito de reivindicar o imóvel ou exercer direito de sequela, eis que tais poderes emanam apenas do direito de propriedade⁸⁹.

Ainda no tocante aos direitos inerentes ao lajeário, este poderá construir nova laje, desde que sejam estritamente observados os requisitos urbanísticos e que obtenha a autorização de todos os demais lajeários e proprietário da construção-base.

De mais a mais, o direito real de laje confere a manifestação plena da posse ao seu titular. Significa dizer, logo, que o titular poderá se valer de todas as ações possessórias (interdito possessório, manutenção de posse e reintegração de posse) para defendê-la.

3.6.4 Deveres do lajeário

Por se tratar de unidade autônoma, o legislador fez questão de deixar evidente que as obrigações e encargos tributários são independentes dos da construção-base, e são de obrigação única e exclusiva do seu titular:

Art. 1.510-A O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

⁸⁷ BRASIL. **Lei nº. 13.465 de 11 de julho 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências. Brasília: 2017. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em 12 set. 2018.

⁸⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de. EL DEBS, Martha. DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje**: do puxadinho à digna moradia. Salvador: Juspodivm, 2018, p. 81.

⁸⁹ VIANA, Salomão; STOLZE, Pablo. **Direito Real de Laje – Finalmente, a Lei!** 2017. Disponível em <<https://salomaoviana.jusbrasil.com.br/artigos/478132365/direito-real-de-laje-finalmente-a-lei>>. Acesso em 25 set. 2018.

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade⁹⁰.

Importante explicar, neste ponto, que não há restrição para que o titular da construção-base, objetivando regularizar laje previamente existente, venha a realizar o registro da mesma, mesmo sem que se transfira o direito à terceiro.

De fato, tal possibilidade poderá gerar a diminuição do valor do global (construção-base mais lajes) do IPTU do imóvel, sendo necessário para tal, portanto, a comprovação de causa para a constituição do novo direito.

Como previamente visto, na laje não há áreas em comum, mas sim áreas que servem à toda construção. Por tal razão, todos os titulares dos direitos reais de propriedade e de laje deverão arcar com os custos de manutenção, podendo as partes deliberarem sobre como se dará o parcelamento de tal custeio, apesar da regra ser a partilha igualitária.

Bem como surge para o lajeado a obrigação de realizar obras urgentes, o lajeário também deverá realiza-las quando necessário, sendo-lhe devido o regresso em face do lajeado beneficiado pela obra urgente que foi realizada.

Finalmente, o lajeário, antes de constituir um novo direito real de laje, deverá requerer a outorga de todos os demais lajeários e lajeado. Esta outorga deverá ser expressa, tendo em vista o exposto no parágrafo 6º do art. 1510-A do Código Civil⁹¹, consistindo o silêncio, logo, em presunção de discordância da constituição do novo direito.

3.7 O DIREITO REAL DE LAJE E A DIGNA MORADIA

O direito de propriedade, historicamente, foi tratado como um dos mais importantes direitos existentes, especialmente após o advento da Revolução Francesa e do Liberalismo.

A Constituição Federal brasileira definitivamente reforçou o seu caráter fundamental, ao elenca-lo no rol de cláusulas pétreas (limite material ao constituinte derivado), não

⁹⁰ BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. Brasília: 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em 28.ago.2018.

⁹¹ *Ibidem, loc.cit.*

se limitando a protegê-lo genericamente. Não à toa, o constituinte originário o garantiu em diversas passagens:

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII - é garantido o direito de propriedade⁹²;

Como se pode perceber, o direito de propriedade está elencado como direito fundamental, dotado de grande conteúdo ético, correspondendo a um dos valores mais importantes do ordenamento.

Com efeito, interpretando-se o texto constitucional com o seu espírito e utilizando dos seus princípios, não restam dúvidas de que a propriedade garantida constitucionalmente não é qualquer uma.

Em decorrência do princípio do mínimo existencial e, especialmente, do princípio da dignidade humana, é possível se dizer que a propriedade pela qual prega a Constituição é a propriedade digna.

Neste diapasão, e tendo em vista o caráter exemplificativo dos direitos fundamentais, utilizando-se de uma dedução interpretativa, é possível entender que o direito real de laje como um direito fundamental implícito.

Com isso, os efeitos inerentes aos direitos fundamentais devem ser aplicados também ao direito real de laje. Assim, o art. 1510-A do Código Civil não poderá ser suprimido pelo constituinte derivado ou por normas infraconstitucionais. É possível se falar, ainda, no princípio da vedação ao retrocesso social, significando dizer que qualquer retrocesso na proteção do direito real de laje não será admitido.

Ademais, o enquadramento da laje como direito fundamental resulta na sua impenhorabilidade, tendo em vista que, na maioria dos casos, a laje será o bem de família legal, independentemente de ato constitutivo dos titulares.

A interpretação do direito real de laje como direito fundamental implícito não o obsta de ter que cumprir com a sua função social. Inclusive, a não observância da função social pode gerar a tomada de medidas pelo Poder Público, tais quais a

⁹² BRASIL. **Constituição Federal de 1988**. Brasília: 1988. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em 05.out.2018.

desapropriação (medida extintiva do direito real de laje), a edificação compulsória e até mesmo a ocorrência do IPTU progressivo.

Não se pode olvidar, também, que o direito de laje garante uma sensação de poder do seu titular perante a coisa. Definitivamente, a posse não é apresenta os mesmos efeitos que o direito de laje.

A possibilidade de se registrar um direito de laje, muito mais próximo da propriedade do que a posse, tende a fazer com o indivíduo se sinta o proprietário da coisa, conferindo-lhe um sentimento de pertencimento. De tal modo, isto pode influenciar diretamente no cuidado dos indivíduos com os seus imóveis, bem como com as ruas e os bairros nos quais estão alocados os mesmos, garantindo uma moradia mais digna.

3.8 PRIMEIRA SENTENÇA DO PAÍS APÓS A EDIÇÃO DA LEI N. 13.465/17

Por se tratar de um novel instituto no ordenamento jurídico pátrio, a jurisprudência brasileira não apresenta muitas decisões conferindo e aplicando o direito real de laje.

A primeira decisão a reconhecer e aplicar o direito real de laje ocorreu em decisão proferida pelo Ex. Juiz Doutor de Direito Rafael José de Menezes, titular da 26ª Vara Cível da Comarca de Recife – Seção B.

O reconhecido se deu, em verdade, após o julgamento de ação de usucapião de imóvel urbano, na qual a autora afirmava ter a posse de um pequeno imóvel, o qual teria sido adquirido por meio de simples cessão de seu genitor.

Para o Juiz, porém, não restaria caracterizada a usucapião, pois verificou que a autora:

adquiriu a posse do imóvel do seu genitor, por meio de cessão, que à época da negociação já era proprietário da casa, uma vez que a sentença de usucapião é meramente declaratória. Nesse sentido, a referida posse é derivada, sendo evidente a relação negocial existente entre o cedente e a cessionária, de forma que a usucapião é via inadequada para regularizar a propriedade⁹³.

⁹³ AFFE, Juliana. Direito de laje é reconhecido em ação e usucapião. **Juiz de Direito de Pernambuco prolata a primeira sentença do país após a edição da Lei n. 13.465/17.** Disponível em

O Juiz Rafael de Menezes, então, entendeu que tendo a cessão ocorrido a favor da autora, e que havia sido registrada em cartório, reconheceu o seu direito real de laje sobre o imóvel.

A decisão proferida pelo Exímio Doutor foi adequada, pois, como se percebe, o direito da autora àquela laje não era originário, mas sim derivado.

Esta decisão chama a atenção, também, pelo fato de o direito real à laje não ter feito parte do pedido da autora, nem mesmo de modo suplementar. Cabe elogiar, deste modo, a leitura do Juiz em buscar efetivar o direito mais próximo possível à propriedade que pudesse conferir uma maior segurança jurídica à autora da ação.

Até o presente momento, porém, esta foi a única decisão a reconhecer o direito à laje. Resta claro, logo, que o Judiciário não tem sido questionado sobre a matéria, o que reforça os questionamentos que serão realizados neste trabalho, acerca da aplicabilidade do instituto.

4 DIREITO REAL À LAJE NO DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

O direito real de laje, direito real autônomo criado através da Medida Provisória 759/2016, posteriormente convertida na Lei 13.465/17, é, definitivamente, uma tentativa do legislador em conferir tal moradia (digna) aos cidadãos, garantindo uma maior segurança jurídica.

Certo é que as comunidades de baixa renda serão as regiões mais atingidas pelo novel direito, pois apresentam o maior potencial de observância do mesmo, em decorrência dos diversos “puxadinhos” que são construídos diariamente em propriedades já existentes.

Observe-se, porém, que não apenas os “puxadinhos” em sobrelevação são abrangidos pelo instituto do direito real de laje, haja vista também serem abarcados por ele o espaço aéreo e o subsolo. Não é o outro o tratamento dado pelo art. 1510-A do Código Civil:

Art. 1.510-A O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície *superior ou inferior* de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo⁹⁴.

Importante notar que tanto os imóveis públicos como os particulares podem ser objeto do direito real de laje⁹⁵.

Com efeito, torna-se necessário analisar a sua aplicabilidade à realidade fática.

4.1 EXIGÊNCIAS URBANÍSTICAS

É de extrema importância verificar os requisitos urbanísticos que são inerentes à constituição do direito real de laje, além da finalidade que foi aplicada para a criação do novo instituto.

⁹⁴ BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. Brasília: 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em 28.ago.2018

⁹⁵ FARIAS, Cristiano Chaves de. EL DEBS, Martha. DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje**: do puxadinho à digna moradia. Salvador: Juspodivm, 2018, p. 184.

Diferentemente da mera posse ou do direito real de superfície, para que o direito de laje se caracterize é necessário que haja a abertura de matrícula própria da unidade imobiliária autônoma. Ora, vejamos:

Art. 1.510-A_ O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 3o Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor⁹⁶.

Constituído do direito de laje, o bem imóvel existente sofrerá uma modificação tão grande em sua configuração, que se torna realmente necessária uma profunda alteração em sua descrição⁹⁷.

Com a ocorrência do desdobramento de sua propriedade em decorrência do direito real de laje, diferentemente do que ocorre no direito real de superfície, é necessário que seja transmitido ao terceiro, além dos seus direitos de uso, uma altura que ainda permita a utilização do solo/e ou do subsolo.

Segundo Francisco Eduardo Loureiro⁹⁸, além da existência de construções sobrepostas de titularidade distintas, seria necessária a inexistência de áreas comuns entre as duas construções, as quais deverão ter acessos independentes entre si.

Todavia, o requisito de inexistência de áreas comuns entre as duas construções, demandando acessos independentes entre si, deve ser analisado de modo congruente à finalidade da lei⁹⁹.

Desta forma, Salomão Viana e Pablo Stolze compreendem não ser mais exigível a exclusividade de acesso, pois, em inúmeros casos, mormente nas áreas

⁹⁶ BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm>. Acesso em 11.mai.2018.

⁹⁷ CAMARGO, Marco Antonio de Oliveira. **Direito de laje**. Explicando pra quem quer entender. Disponível em <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=OTA2MQ>> Acesso em 12.mai.2018

⁹⁸ LOUREIRO, Franciso Eduardo. **Direito de Superfície e Laje**. Disponível em <<http://iregistradores.org.br/direito-de-superficie-e-laje/>> Acesso em 12.mai.2018.

⁹⁹ STOLZE, Pablo. **Direito Real de Laje: primeiras impressões**. Disponível em <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/417476632/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes>>. Acesso em 13 mai. 2018.

economicamente menos desenvolvidas, a via de acesso é, comumente, compartilhada¹⁰⁰.

Essa posição é congruente com a finalidade do instituto e foi a adotada pela redação final da Lei 13.465/17, a qual desfez a necessidade de observância de um acesso exclusivo.

A redação final da Lei 13.465/17 permite entender, desta forma, que o requisito de acesso à via pública, existente na Medida Provisória 759/16, não poderá inviabilizar o registro, apesar das discordâncias doutrinárias existentes acerca da matéria.

Além dos requisitos supracitados, segundo o parágrafo quinto do art. 1510-A, que dispõe sobre a laje, os Municípios e o Distrito Federal são dotados da capacidade de dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

Ou seja, as lajes devem ser compatíveis com os requisitos urbanísticos previstos nas legislações Municipais e Distrital. A partir de tal situação, surge a importante questão: os registros das lajes dependerão de previa autorização do Município ou é possível realiza-lo diretamente no Ofício de Imóveis?

Para Marco Antônio de Oliveira Camargo,

o cadastramento municipal e a obediência aos requisitos urbanísticos também será elemento fundamental, devendo o poder público manifestar-se no procedimento. Aliás, a forma e oportunidade da participação da municipalidade no procedimento deverá ser um dos principais temas a ser debatido no início da aplicação prática deste novo direito real. Regra geral, para transmissão da propriedade, constituição de hipoteca, contratação de alienação fiduciária, reserva ou instituição de usufruto ou ainda a contratação de qualquer outro tipo de direito real sobre imóvel, a aprovação prévia da municipalidade é dispensável, pois conforme preceito fundamental acima referido, o proprietário pode livremente dispor de sua propriedade (leia-se: vender, ceder, onerar...). Entretanto, diante da particularidade do direito de laje sobreposta, a autorização da municipalidade parece ser necessária e de realização obrigatória, ainda antes da conclusão formal do direito junto ao registro imobiliário, pois é do Município a competência para regulamentar o uso da propriedade territorial urbana, sendo possível a existência de eventual proibição expressa de constituição deste tipo de direito real sobre imóvel, com fundamento no interesse da preservação de um menor adensamento do uso do solo urbano. Por outro lado, inexistindo qualquer proibição legal de constituição de direito de laje e de adensamento no uso do solo urbano, em tese, a sua contratação seria permitida e a aprovação prévia da municipalidade para sua constituição, dispensável como, por exemplo, ocorre com a venda do imóvel com um todo¹⁰¹.

¹⁰⁰ VIANA, Salomão; STOLZE, Pablo. **Direito Real de Laje** – Finalmente a Lei! 2017. Disponível em <<https://salomaoviana.jusbrasil.com.br/artigos/478132365/direito-real-de-laje-finalmente-a-lei>> Acesso em 13.mai.2018.

¹⁰¹ CAMARGO, Marco Antônio de Oliveira. **Direito de laje**. Explicando pra quem quer entender. Disponível em

Ao sentir de Carlos Eduardo Elias, não haveria obstáculo algum ao registro do ato constitutivo do direito real de laje sem previa autorização do município, pois a mera instituição do direito real de laje não significa que haverá realização de construção efetiva desse direito, bem como o registro de qualquer outro direito real não reclama a prévia autorização¹⁰².

O art. 1510-B faz questão de ressaltar que o direito real de laje, para ser configurado, deve observar a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, sendo observadas as posturas previstas na legislação local, como supracitado.

De mais a mais, no tocante à Cidade de Salvador-Bahia, principal local de estudo do presente trabalho, ainda não há legislação específica que regulamente o direito real à laje. Isso não quer dizer, porém, que não haja exigências urbanísticas para as construções verticais.

Como se sabe, o direito real à laje tende a ser um instituto de maior aplicabilidade e efetividade em comunidades, devido à quantidade de “puxadinhos” existente e que podem vir a existir.

Neste diapasão, tem-se que o Plano Diretor de Desenvolvimento (PDDU) do Município de Salvador (cidade foco deste trabalho) classifica as “favelas, loteamentos irregulares e conjuntos habitacionais irregulares – habitados predominantemente por população de baixa renda e situados em terrenos de propriedade pública ou privada, nos quais haja interesse público em promover a regularização fundiária...¹⁰³” na categoria denominada “ZEIS-1” (“ZEIS” são as Zonas Especiais de Interesse Social).

Os imóveis alocados na categoria ZEIS-1 devem atender, como todos os demais imóveis, aos coeficientes de construção. Estes estão elencados no art. 77 da Lei Municipal 9.148/2016 (LOUOS). Vejamos:

Art. 77. São parâmetros de ocupação do solo:
I - coeficiente de aproveitamento - CA, subdividido em:
a) coeficiente de aproveitamento mínimo - CAMín;

<<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=OTA2MQ>> Acesso em 13 mai. 2018.

¹⁰² ELIAS, Carlos Eduardo de. **Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017**: nova lei, nova hermenêutica. Texto para Discussão – Núcleo de Estudos e Pesquisa da Consultoria Legislativa. Disponível em <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td238/view>> Acesso em 06 mai. 2018.

¹⁰³ SALVADOR. **Lei nº 9069/2016**. Plano Diretor de Desenvolvimento. Disponível em <<https://leismunicipais.com.br/a/ba/s/salvador/lei-ordinaria/2016/906/9069/lei-ordinaria-n-9069-2016-dispoe-sobre-o-plano-diretor-de-desenvolvimento-urbano-do-municipio-de-salvador-pddu-2016-e-da-outras-providencias>> Acesso em 19 out. 2018.

- b) coeficiente de aproveitamento básico - CAB;
- c) coeficiente de aproveitamento máximo - CAM;

O coeficiente de aproveitamento mínimo é, como pode se deduzir, o percentual mínimo que deve ser construído em determinado terreno para que a obra possa ser realizada.

O coeficiente de aproveitamento básico deve ser obrigatoriamente observado pelo empreendedor¹⁰⁴, devendo ser condizente com o direito urbanístico.

O coeficiente de aproveitamento máximo, por sua vez, consiste no limite máximo de construção que pode ser autorizado pelo Poder Público, mediante contraprestação em favor do Município.

Neste diapasão, os coeficientes de aproveitamento dos imóveis das Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS-1) tem, segundo o quadro 06¹⁰⁵ da Lei 9.148/2016 (LOUOS), são: coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,3; coeficiente de aproveitamento básico de 1,5; e o coeficiente de aproveitamento máximo de 3,0.

Ou seja, para que uma laje possa ser erigida na cidade de Salvador em um terreno de 30 metros quadrados, por exemplo, sem que haja qualquer contraprestação do interessado, é necessário que a construção-base não tenha ultrapassado o limite de 45 metros quadrados (1.5x o tamanho do terreno).

Com efeito, tendo em vista que muitas das vezes os terrenos sobre os quais são construídos os “puxadinhos” são muito pequenos, a legislação de Salvador obsta, muitas das vezes, a aplicabilidade do instituto.

¹⁰⁴ CHEZZI LAW. **Breves noções sobre CAB, CAM outorga onerosa e transferência do direito de construir.** 2015. Disponível em <<http://chezzilaw.com/blog/artigo/breves-nocoes-sobre-cab-cam-outorga-onerosa-e-transferencia-do-direito-de-construir/>>. Acesso em 19 out. 2018.

¹⁰⁵ SEDUR-SALVADOR. **Quadro n. 06:** parâmetros de ocupação do solo. Anexo PDDU. Disponível em <<http://www.sucom.ba.gov.br/category/legislacoes/louos-quadros/>> Acesso em 19 out. 2018.

4.2 AS SOBRELEVAÇÕES SUCESSIVAS: ALIENAÇÃO DOS IMÓVEIS SOBREPOSTOS

A Medida Provisória 759/2016, no parágrafo 5º do artigo 1510-A, responsável pelo surgimento do novel instituto no ordenamento jurídico brasileiro, vedava a possibilidade de haverem “sobrelevações sucessivas”.

Ocorre que, a vedação de tal possibilidade resultaria em significativa diminuição da efetividade do direito real de laje, pois a digna moradia, objetivo do instituto, estaria limitada à um certo número de sobrelevações, ainda que havendo a possibilidade de novas construções.

À época, Pablo Stolze já questionava o alcance e constitucionalidade de tal dispositivo, tendo certa dúvida

quanto ao alcance e constitucionalidade deste dispositivo, na perspectiva do princípio da função social, no que tange à vedação de extensões ou lajes sucessivas. Uma vez que o legislador cuidou de conceder dignidade legal ao direito sobre a laje, desde que as limitações administrativas e o Plano Diretor sejam respeitados, sobrelevações sucessivas, regularmente edificadas, mereceriam, talvez, o amparo da norma¹⁰⁶.

Acertadamente, e consagrando ainda mais a função social do instituto, o legislador modificou (leia-se, aprimorou) a redação da MP 759/2016, e passou a admitir direitos de lajes sucessivas, conforme o direito real for sendo instituído sobre outro anterior.

Leciona Carlos Eduardo Elias que a laje de primeiro grau é a que, em primeiro lugar, repousa sobre ou sob a construção base. Já a de segundo, é aquela que a segue, logo após a laje de primeiro grau, e assim sucessivamente¹⁰⁷.

Portanto, o registro de um direito real de laje de segundo grau só será possível se na matrícula da laje anterior, tiver ocorrido a averbação de alguma construção, tendo em vista ser inviável estabelecer direitos reais de lajes sucessivos no espaço aéreo¹⁰⁸.

¹⁰⁶ STOLZE, Pablo. **Direito Real de Laje: primeiras impressões**. Disponível em <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/417476632/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes>>. Acesso em 15.mai.2018.

¹⁰⁷ ELIAS, Carlos Eduardo. **O que é direito real de laje à luz da Lei nº. 13.465/2017 (parte 2)**. Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2017-set-25/direito-civil-atual-direito-real-laje-luz-lei-134652017-parte>> Acesso em 15.mai.2018.

¹⁰⁸ FARIAS, Cristiano Chaves de. EL DEBS, Martha. DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia**. Salvador: Juspodivm, 2018, p. 189.

A possibilidade de construção de sobrelevações sucessivas não é necessariamente boa, pois é, principalmente, insegura. É necessário ter em mente que se vive em um país no qual há muitas áreas de ocupações coletivas que não são regulares e que apresentam diversos problemas urbanísticos e estruturais.

Nesta toada, é imprescindível que as sobrelevações sucessivas sejam aprovadas por profissionais da área antes de serem erigidas. Ocorre que, como se sabe, a população que tende a ser mais atingida pelo instituto é a de baixa renda, o que representa, logo, um requisito muito difícil de ser observado.

Importante questão diz respeito à necessidade de autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes, para que o titular da laje possa ceder a sua superfície para a instituição de um sucessivo direito real à laje (art. 1510-A, §6º, Código Civil)¹⁰⁹.

Aparentemente, a norma supracitada pôs em restrição a prevista na Medida Provisória nº. 759, de dezembro de 2016, que impedia “sobrelevações sucessivas”¹¹⁰.

Assim, diversas situações de alienação de novas lajes, que ocorrem diariamente na sociedade brasileira, notadamente nas comunidades de baixa renda, poderão ser regularizadas, conferindo uma maior segurança jurídica, além de consagrar ainda mais o direito de propriedade.

Além da possibilidade de alienação das unidades sobrepostas, é importantíssimo tratar sobre o direito de preferência previsto no art. 1510-D do Codex, que dispõe que:

Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso¹¹¹.

Assim, em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base

¹⁰⁹ BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. Brasília: 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em 28 ago. 2018.

¹¹⁰ VIANA, Salomão; STOLZE, Pablo. **Direito Real de Laje – Finalmente a Lei!** 2017. Disponível em <<https://salomaoviana.jusbrasil.com.br/artigos/478132365/direito-real-de-laje-finalmente-a-lei>> Acesso em 15 mai. 2018.

¹¹¹ BRASIL. *Op.cit.*, 2002.

e da laje, nessa ordem, os quais devem ser cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser em contrário¹¹².

4.3 O PROCEDIMENTO DE REGISTRO E A CONSTITUIÇÃO DO DIREITO DE REAL À LAJE

O registro em sentido lato consiste em toda inscrição de informação na matrícula de um imóvel. Em sentido estrito, por outro lado, é a inscrição de informações que constituam, modifiquem ou extingam direitos reais.

Em se tratando o direito de laje de um direito real, conforme já visto, a sua constituição dependerá do registro do mesmo.

A aquisição do direito real de laje pode ocorrer de diversas maneiras distintas, sendo a forma mais comum através de um “contrato”, ou negócio jurídico *inter vivos*. Inclusive, esta é a forma prevista expressamente pelo art. 1510-C do Código Civil:

Art. 1510-C: Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edifícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesses comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em *contrato*: (...) ¹¹³.

Caso o direito real à laje seja constituído através de um negócio jurídico entre vivos, é necessário se atentar ao disposto do art. 108 do Código Civil, o qual prevê a necessidade do negócio ser firmado por escritura pública, caso o imóvel tenha um valor superior a 30 (trinta) salários mínimos.

Em caso de transmissão do direito real à laje, a necessidade da forma em escritura pública, desde que o valor seja superior a 30 (trinta) salários mínimos, também se faz necessária e é imprescindível que o registrador observe os princípios da continuidade e da concentração de matrícula antes de realizar a transmissão do mesmo.

¹¹² FARIAS, Cristiano Chaves de. EL DEBS, Martha. DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje**: do puxadinho à digna moradia. Salvador: Juspodivm, 2018, p. 192.

¹¹³ BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. Brasília: 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em 27.set.2018

Qualquer transmissão de direito real por ato *inter vivos* somente se materializará com o registro do título translativo no Registro de Imóveis¹¹⁴. Neste sentido, o art. 172 da Lei nº. 6.015/1973:

Art. 172: No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, “*inter vivos*” ou “*mortis causa*” quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade¹¹⁵.

Não apenas a Lei nº. 6.015/1973 possui disposição normativa nesse sentido, mas também o Código Civil. Vejamos:

Art. 1.227: Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo nos casos expressos neste Código¹¹⁶.

Neste diapasão, Francisco Eduardo Loureiro explica que o registro é constitutivo de direito real, pois antes dele apenas há uma relação obrigacional de direito de laje, um contrato translativo, que apenas se converte em direito real após o ingresso no registro imobiliário. Anota, ainda, que o negócio jurídico comportará um duplo ato registrário: o primeiro, de averbação na matrícula do imóvel da concedente transmitente; o segundo é o registro em sentido estrito, a ser lançado na matrícula especialmente aberta para a nova unidade imobiliária receber o direito de laje¹¹⁷.

Isso não quer dizer, contudo, que o direito real de laje será constituído de maneira exclusiva através de negócio jurídico. Ainda segundo o supracitado autor, embora omisso o artigo, a constituição do direito real à laje pode ocorrer em diversas modalidades.

Em se tratando da usucapião (arts.1.238 e seguintes do Código Civil), forma originária de aquisição, observados os requisitos necessários previstos em lei, poderá gerar a constituição do direito real à laje em favor de um potencial titular, inclusive em situações de cessão gratuita, como no caso do comodato, caso o cessionário altere o

¹¹⁴ FARIAS, Cristiano Chaves de. EL DEBS, Martha. DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia**. Salvador: Juspodivm, 2018, p. 195.

¹¹⁵ BRASIL. **Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973**. Brasília: 1973. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm> Acesso em 27 set. 2018.

¹¹⁶ *Idem*. **Código Civil Brasileiro**. Brasília: 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em 27 set. 2018.

¹¹⁷ LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Direito de laje e superfície por Des. Francisco Eduardo Loureiro**. Disponível em <<http://iregistradores.org.br/direito-de-laje-e-superficie/>> Acesso em 27 set. 2018.

seu *animus*, contando-se o prazo de prescrição a partir do momento em que deixa de se comportar como mero comodatário¹¹⁸.

Ademais, o direito real à laje poderá ser constituído mediante testamento, podendo o testador atribuir a primeira construção a um legatário, e a construção sobreposta a outro legatário. Neste caso, haverá a incidência do princípio da saisine (art. 1.790 do Código Civil), tendo o registro do título – o formal de partilha – uma natureza meramente regularizatória.

Independente da forma de aquisição:

Art.176: (...)

§9º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca¹¹⁹.

Segundo Cristiano Chaves de Farias, Martha El Debs e Wagner Inácio Dias¹²⁰, o artigo supratranscrito prestigia três importantes princípios registrais: especialidade, continuidade e unitariedade matricial.

Com base no princípio da especialidade (arts.176, II, III e parágrafos, e arts. 224 a 226 da Lei nº. 6.015/73), também conhecido como “princípio da individualização”, todo registro deverá ser feito sobre algum objeto precisamente individualizado, determinando os seus dados geográficos e características. Busca, logo, que o objeto seja identificado de maneira correta.

O princípio da unitariedade matricial consiste na lógica de que todo registro deve corresponder a um único imóvel e todo imóvel deve corresponder a uma única matrícula. É a lógica do encadeamento, sendo a base do sistema de fôlio real.

O princípio da continuidade, por sua vez, significa que todos os direitos reais que recaiam sobre o imóvel, bem como as informações acerca dos titulares dos direitos, deverão ser registrados e averbados na matrícula existente em ato contínuo.

Para que o registro ocorra é necessário se atentar ao procedimento registral, o qual poderá ser submetido a atos distintos.

¹¹⁸ STOLZE, Pablo. **Direito real de laje**: primeiras impressões. Disponível <<https://jus.com.br/artigos/54931/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes>> Acesso em 27 set. 2018.

¹¹⁹ BRASIL. **Lei nº. 13.465 de 11 de julho de 2017**. Brasília: 2017. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm> Acesso em 27 set. 2018.

¹²⁰ FARIAS, Cristiano Chaves de. EL DEBS, Martha. DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje**: do puxadinho à digna moradia. Salvador: Juspodivm, 2018, p. 203.

Inicialmente, é necessário realizar a prenotação (também chamado de protocolo), momento no qual é apresentado o título cujo se pretende registrar. O art. 221 da Lei de Registros Públicos (Lei nº. 6.015/1973)¹²¹ dispõe os títulos registráveis, ou seja, aqueles que podem ser objeto de protocolo na matrícula do imóvel.

Realizado o protocolo, passa-se à fase de qualificação registral. É nesta fase em que há a mais relevante participação dos princípios notariais aqui explicados, pois é quando ocorre o controle de legalidade do título pelo registrador. Isto é, nesta etapa o registrador verificará se o título é compatível com as informações que constam na matrícula do imóvel.

Após a análise de legalidade – a qual deverá ser adotada em todo o procedimento registral – pelo registrador, este poderá aprovar o protocolo, poderá verificar um vício insanável e negar o registro, ou poderá emitir uma nota de exigência (providenciar novas informações e/ou documentos que se mostrem pertinentes em caso de vício sanável).

Os títulos judiciais, diga-se, também deverão passar fase de qualificação. Trata-se de posição unânime na doutrina e questão já enfrentada pela jurisprudência. Neste caso, porém, a análise do registrador deverá se limitar aos elementos formais e obediência aos princípios que norteiam os registros públicos¹²².

Cumprido destacar que em caso de emissão de nota de exigência, a parte interessada ou o registrador pode suscitar dúvida, encaminhando o processo para o juiz competente apreciá-la.

Passada a fase de qualificação, e sanado o vício – caso existente –, haverá o registro do título na matrícula do imóvel.

¹²¹ BRASIL. **Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973**. Brasília: 1973. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm> Acesso em 28 set. 2018.

¹²² SOLLERO, Barbara Tuyama. **Qualificação Registrária**. Disponível em <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,qualificacao-registraria,51212.html>> Acesso em 28 set. 2018.

4.3.1 O registro na edificação existente e na edificação a construir

Não há vedação legislativa no tocante ao registro de direito real à laje em parte de edifício no qual será situada a laje cedida. Isto é, existindo o edifício, não há óbice ao registro de laje (seja ela superior ou inferior) que ainda não esteja construída.

Para que o registro do direito real à laje sobre área ainda não construída seja possível é fundamental a observância pelo registrador, na fase de qualificação registral, se já há averbação do terreno em que a laje será cedida – quer-se dizer que, caso o terreno não esteja averbado, o registro do direito real à laje não será possível.

Com a efetivação da construção da laje, deverá ser realizada uma averbação na matrícula aberta para a unidade autônoma (aquela sujeita ao direito de laje), bem como os possíveis demais ônus reais (hipoteca, por exemplo) que sobre ela recaiam.

De acordo com Ivan Jacopetti do Lago, segundo Chaves, El Debs e Dias¹²³, em quadro sobre o registro da laje:

1. Estando averbada a construção-base, e mediante a apresentação do título, que deverá ser acompanhado de certificação pela municipalidade, expedida nos termos das posturas previstas na legislação local, quanto à segurança da construção dos novos pavimentos, averba-se na matrícula do terreno, e nas lajes anteriores, se houver, a instituição da laje e abertura da nova matrícula, identificando-se a construção a que se refere.
2. Esta averbação e a respectiva abertura de matrícula – ainda em nome do titular da construção-base – criam como que um 'regime jurídico intermediário', destinado a receber o direito do novo titular.
3. Aberta a nova matrícula, registra-se a transmissão da titularidade da laje.
4. A construção do novo pavimento deverá ser averbada na matrícula da laje.

Em breve resumo, percebe-se, portanto, que não há exigência de aprovação de obras por órgão municipal para que o registro do direito real de laje sobre edificação existente seja realizado.

Não resta dúvidas, portanto, que se trata de uma hipótese mais simplória e mais acessível aos interessados, os quais não necessitarão de autorização de obras por parte da municipalidade.

Por outro lado, porém, para que tenhamos a constituição do direito de laje a um edifício ainda não existente, ou seja, um edifício a construir, é necessária a obtenção de

¹²³ FARIAS, Cristiano Chaves de. EL DEBS, Martha. DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje:** do puxadinho à digna moradia. Salvador: Juspodivm, 2018, p. 209.

aprovação de obras por órgão municipal, o que aumenta demais o custo para o interessado. Conforme será melhor aprofundado no decorrer do presente trabalho monográfico, este é um problema identificado pelos registradores como sendo uma barreira à efetivação do direito real à laje na cidade de Salvador.

4.3.2 Extinção e cancelamento do Direito Real à Laje

O cancelamento do registro é ato pelo qual o oficial do cartório de Registro de Imóveis torna sem efeito o lançamento de um registro anteriormente realizado na matrícula imobiliária.

Com base no art. 167, II, 2) da Lei de Registros Públicos (Lei nº. 6.015/73), o cancelamento do registro ocorrerá como ato de averbação, ainda que em se tratando de alteração de titularidade de direitos reais.

Dispõe o art. 249 da supracitada Lei que a extinção poderá ser total ou parcial. Isto é, poderá extinguir integralmente o registro ou apenas produzir efeitos sobre um ato específico constante do registro. Também se pode classificar o cancelamento em voluntário (quando resulta da vontade das partes) ou involuntário (decorre de motivo alheio à vontade das partes).

No que toca ao cancelamento involuntário, este pode acontecer de duas maneiras: através de ordem judicial ou decisão administrativa proferida pela Corregedoria de Justiça do Estado.

O cancelamento do registro, em resumo, segundo o art. 250 da Lei nº.6.015/73¹²⁴:

- Art. 250 - Far-se-á o cancelamento:
- I - em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado;
 - II - a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião;
 - III - A requerimento do interessado, instruído com documento hábil.

O que difere a voluntariedade do inciso primeiro para o segundo é a quantidade de partes interessados no cancelamento. Enquanto, no inciso II, tem-se o cancelamento

¹²⁴ BRASIL. Lei nº. 6.015 de 31 de dezembro de 1973. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm> Acesso em 30 set. 2018.

voluntário bilateral ou plurilateral, no inciso III, pode-se verificar a o caso de cancelamento voluntário unilateral.

Em se tratando do direito real de laje especificadamente, há previsão de extinção consta do art. 1510-E do Código Civil, nos termos abaixo:

A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:
I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo;
II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos¹²⁵.

Indaga-se se, a partir da leitura do dispositivo, se em caso de perecimento da construção original, esta for novamente construída, o direito real de laje será restaurado ou não.

Para Francisco Eduardo Loureiro, não há solução única:

Se tiver ocorrido o cancelamento do direito de laje no registro imobiliário e o terreno vier a ser alienado a terceiro, que erige nova construção, não há restauração. Ao contrário, se o registro do direito de laje não for cancelado e o próprio concedente reconstruir o primeiro piso, a laje se restaura, e o titular pode erigir nova construção¹²⁶.

Em verdade, cumpre identificar, ademais, que o legislador deixou de tutelar outras vias extintivas de modo inadvertido. Ocorre que, ainda que seja este não seja um direito personalíssimo (o qual pode, por exemplo, ser extinto em caso de falecimento), o direito real de laje pode ser convencionado entre as partes, mediante cláusula expressa, aposição de termo ou de condição resolutiva, cujo inadimplemento gera a extinção plena do mesmo¹²⁷.

Além da hipótese de convenção entre as partes, esqueceu o legislador de tutelar a extinção quando da desapropriação e da usucapião. No caso daquela, a indenização será repartida entre o lajeado e lajeário, no que corresponde à sua área. Já em se tratando da usucapião, apenas a laje será atingida, não podendo o interessado pleitear a construção-base também, já que se tratam de imóveis autônomos entre si.

Pode-se concluir, então, que a extinção e o cancelamento do direito real de laje é ocasionado a partir da transação entre as partes, da usucapião, do perecimento e da desapropriação.

¹²⁵ BRASIL. Lei nº. 13.465 de 11 de julho de 2017. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm> Acesso em 30 set. 2018.

¹²⁶ LOUREIRO, Franciso Eduardo. **Direito de Superfície e Laje**. Disponível em <<http://iregistradores.org.br/direito-de-superficie-e-laje/>> Acesso em 30 set. 2018.

¹²⁷ *Ibidem, loc.cit.*

5 DIREITO REAL À LAJE NA PERSPECTIVA DOS REGISTRADORES

Em face de todo o exposto, chega-se a um ponto fundamental do presente trabalho monográfico, qual seja discutir um pouco mais a fundo sobre a aplicação do direito real à laje na cidade de Salvador (BA). Para tanto, importante realizar a análise das opiniões de representantes de alguns dos Ofícios de Imóveis acerca da aplicação do instituto na capital baiana, especialmente daqueles cujas circunscrições apresentam grandes Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Neste ponto, é importante destacar e explicar a impossibilidade de realização de entrevistas com todos os Cartórios de Registro de Imóveis de Salvador. Isso porque, alguns deles nunca possuíram qualquer tipo de contato com a matéria e, durante a pesquisa de campo, fora informado que falta, de fato, estudo sobre o tema.

Diante de tal situação fática, buscou-se focar, desta forma, em cartórios cujas apresentem áreas dotadas de muitos “puxadinhos”, de modo a tornar possível a obtenção de informação mais precisa sobre a aplicabilidade do instituto na cidade de Salvador.

5.1 ENTREVISTAS

As entrevistas realizadas tiveram por escopo debater um pouco mais sobre o instituto do direito real à laje e a sua aplicabilidade, especialmente no que toca à cidade de Salvador, pautando-se basicamente em quatro principais perguntas. Questionou-se qual a visão do Ofício de Imóveis de Salvador acerca do instituto do direito à laje. Questionou-se, ainda, acerca da possibilidade de aplicabilidade do instituto, bem como o motivo da sua incidência ou não. Por fim, indagou-se sobre a ocorrência de pedidos de registro do direito real à laje nos respectivos Cartórios.

A primeira entrevista (constante no Apêndice A) foi realizada no 7º Ofício de Imóveis de Salvador, no dia 17 de outubro de 2018. Em tal momento, houve a oportunidade de realização de debate com o Dr. João Borges Hegouet Neto, titular da serventia extrajudicial no Estado da Bahia há mais de 40 (quarenta) anos.

A segunda entrevista (constante no Apêndice B) foi realizada no 3º Ofício de Imóveis de Salvador, no dia 18 de outubro de 2018, em debate junto ao Suboficial Raul Santana.

Por fim, a terceira entrevista (constante no Apêndice C) foi realizada no 2º Ofício de Imóveis de Salvador, no dia 26 de outubro de 2018, momento no qual foi possível debater questões sobre o direito real à laje com o Oficial Dr. Maurício da Silva Lopes.

5.2 RESULTADOS DAS ENTREVISTAS

Para fins de estreitamento das relações com os entrevistados, buscou-se iniciar as conversas de modo informal, com debates acerca de algumas peculiaridades do instituto, como, por exemplo, a sua natureza jurídica. O intuito da realização de debate mais informal, além de obtenção de aprendizado e experiência, foi tornar possível a realização de eventuais novas entrevistas em momento futuro, como forma de dar sequência ao presente trabalho monográfico.

Após as conversas e aprendizados iniciais, foram formuladas as perguntas objeto do presente trabalho. Questionou-se acerca da opinião dos entrevistados sobre o instituto, bem como se os mesmos creem na possibilidade de chance de aplicabilidade do mesmo na cidade de Salvador. Buscou-se, ainda, questionar se já houveram casos de registros do direito real à laje no respectivo Cartório.

5.2.1 Entrevista 7º Cartório de Registro de Imóveis

Ao ser questionado acerca do instituto do direito real à laje, o Doutor João Hegouet destacou que a reforma realizada pela Lei 13.465/17 veio em bom momento, pois o direito de laje não seria, necessariamente, algo completamente inovador, tendo em vista que já vem sendo debatido desde o ano de 2001.

Expôs que o direito real à laje não foi objeto de registro no seu Cartório, e justificou tal inobservância pelo fato notório do instituto ser mais voltado às pessoas de baixa renda, apesar de ter deixado claro de que o direito real à laje não se limita às mesmas.

Importante destacar que, segundo o Doutor João Hegouet, “as pessoas têm procurado o Cartório para se informar sobre o direito de laje, mas, para a surpresa, todas as áreas, construções, extrapolaram o coeficiente de construção. Como tal, mesmo que elas venham a constituir o direito de laje, a Prefeitura não vai formular ou liberar a certidão para que se possa fazer a averbação de construção”¹²⁸.

Desta forma, encerrou-se a entrevista do Doutor João, o qual se mostrou bastante interessado.

5.2.2 Entrevista 3º Cartório de Registro de Imóveis

Ao ser questionado acerca do instituto do direito real à laje, o Suboficial Raul Santana destacou que se trata de um tema muito interessante, tratando brevemente sobre a sua familiaridade com a matéria, fazendo menção à Medida Provisória nº 759/2016, e elogiando a positivação do instituto, pois, segundo ele, o direito de laje “vem pra suprir uma lacuna que é histórica na construção civil brasileira, já que muitas cidades tem esse modelo de puxadinhos e de construções irregulares”¹²⁹.

No tocante à aplicabilidade do instituto, Raul Santana entende se tratar de um tema pautado pela interrogação. Em Salvador, ele acredita que será complicado, “porque um dos requisitos (para a aplicabilidade do direito de laje) é que a construção base esteja regular. No caso de Salvador, a maior parte das construções são irregulares”¹³⁰.

Por tal razão, Raul acredita que o potencial titular da laje até tenha o interesse de regularizar, mas que muitas das vezes não será possível, já que demandaria a regularização da construção-base.

Passadas as explicações sobre o instituto e a sua aplicabilidade na cidade de Salvador, Raul Santana destacou que nunca houve nenhum caso de registro do direito real à laje, bem como a incoerência de tentativas, o que, segundo o mesmo, reforça a dúvida acerca da aplicabilidade do instituto.

Desta forma, encerrou-se a entrevista do Suboficial Raul Santana.

¹²⁸ APÊNDICE A.

¹²⁹ APÊNDICE B.

¹³⁰ *Ibidem*.

5.2.3 Entrevista 2º Cartório de Registro de Imóveis

Ao ser questionado acerca do instituto do direito real à laje, o Oficial Maurício destacou que o instituto do direito real à laje veio para atender situações parecidas com a de Salvador, “que são grandes capitais do Brasil com um alto grau de construções sobrepostas ou subpostas¹³¹”.

Para o Doutor Maurício, em opinião um pouco divergente às previamente expostas, o direito real à laje tem aplicabilidade em Salvador, especialmente pela concentração deste tipo de imóvel na cidade.

Para o entrevistado, porém, há que se caminhar para uma normatização mais adequada e especializada da Prefeitura quanto aos requisitos previstos como indispensáveis na Lei n. 13.465/17.

De acordo com o Doutor, ainda, há problemas na obtenção de documentação perante a Prefeitura, segundo o qual “...um dos grandes marcos para que se consiga avançar na laje é que a Prefeitura regulamente isso e que a gente tenha o documento que vai permitir que as pessoas averbem as suas construções¹³²”.

Ao ser questionado sobre a ocorrência de registro ou tentativa de registro do direito real de laje no 2º Cartório, o Oficial foi enfático em destacar que “o primeiro caso foi registrado aqui no segundo registro de imóveis, um caso em que a construção já estava averbada...¹³³”.

Note-se, portanto, que o caso de registro de laje (o primeiro do Brasil, diga-se), ocorreu em uma construção já existente, o que independe de autorização prévia de obra por parte da municipalidade. Trata-se, definitivamente, de caso mais prático e de maior potencial à aplicação do direito de laje, como já estudado, e que nem sempre será possível de ser observado.

Cumprido destacar, ainda, que o Doutor Maurício salientou que há um grande espaço para crescimento e que acredita que o Poder Público Municipal, o Tribunal de Justiça

¹³¹ APÊNDICE C.

¹³² *Ibidem*.

¹³³ *Ibidem*.

e demais partes envolvidas já estejam trabalhando para que os empecilhos sejam tratados de maneira a aumentar a aplicabilidade do instituto.

Desta forma, encerrou-se a entrevista.

5.3 CONCLUSÕES E PROPOSTAS

Encerradas as entrevistas realizadas no 2º, 3º e 7º Cartórios de Registro de Imóveis da cidade de Salvador, pode-se chegar a algumas conclusões, bem como propor certas soluções para os problemas observados.

5.3.1 Conclusões

Inicialmente, é possível se aferir que todos concordam sobre a importância do direito real à laje, tendo em vista o cenário imobiliário brasileiro, o qual é dotado de diversos “puxadinhos”, representando, quase sempre, a moradia de uma boa parte da população.

Parece claro, porém, que a aplicabilidade do novel instituto em Salvador é objeto de uma grande dúvida e que, até o presente momento, vem se demonstrando ser quase nula.

As razões para tal inaplicabilidade parecem não ter uma única resposta, sendo certo, todavia, que todas podem ser repensadas e alteradas para que haja a efetivação do instituto em estudo.

Uma das razões, como bem destacou o Doutor João Hegouet¹³⁴ é, sem dúvidas, o coeficiente de aproveitamento dos imóveis alocados nas zonas teoricamente mais pobres de Salvador, denominadas Zonas Especiais de Interesse Social (“ZEIS”).

Como previamente explicado, os coeficientes de aproveitamento das construções das áreas tidas como “ZEIS-1” (abarcam as favelas, comunidades etc., ou seja, os locais de maior potencial de ocorrência do direito de laje) são relativamente pequenos para que

¹³⁴ APÊNDICE A.

haja uma maior exploração dos terrenos, os quais, via de regra, apresentam extensões mínimas.

Conforme previamente explicado, o coeficiente de aproveitamento básico (aquele que independe de contraprestação à Prefeitura) é de 1,5 nas “ZEIS-1”. Isso quer dizer, portanto, que um terreno de 20 metros quadrados poderá ter sob ele construído uma área de até 30 metros quadrados.

Deve-se observar, então, que caso o solo do terreno já esteja totalmente construído, o lajeário terá apenas 10 metros quadrados para poder edificar, o que se torna completamente inviável, devido ao pequeníssimo tamanho.

Outro problema que se pode frisar e que foi bem observado pelo Dr. Raul Santana, Suboficial do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Salvador é que, para que o direito real à laje seja registrado, é necessário que exista congruência da construção-base com as disposições imobiliárias e urbanísticas locais.

Ora, não estando a construção-base registrada, não é possível se ter a segurança de que o lajeado, cujo cessou o seu espaço aéreo ou subsolo para que o lajeário pudesse construir a sua laje, é realmente o proprietário daquele imóvel, o que obstaria o registro e a abertura da matrícula própria da laje.

O problema levantado pelo Suboficial Raul Santana nos faz refletir sobre o real objetivo do legislador ao tipificar o direito real de laje. Há quem entenda que o instituto representa, em verdade, a falência do sistema habitacional brasileiro¹³⁵.

Ocorre que, o legislador preferiu criar um direito a tentar solucionar as questões habitacionais das diversas comunidades que habitam o Brasil.

Um grande problema que pode ser destacado, consiste na obtenção de documentos que comprovem a existência de matrícula da construção-base e o registro do direito de propriedade do seu titular, bem como os estudos de mapeamento que devem ser realizados nas construções a serem edificadas, conforme anteriormente exposto.

Esse problema foi identificado e destacado pelo Doutor Maurício da Silva Lopes, Oficial do segundo cartório de registro de imóveis¹³⁶.

¹³⁵ VENOSA, Silvío. **Silvío Venosa critica a criação do “direito real de laje”**. Disponível em <<http://direitofacil.net/silvio-venosa-critica-a-criacao-do-direito-real-de-laje/>>. Acesso em 20 out. 2018.

¹³⁶ APÊNDICE C.

Indubitavelmente, outro problema que pode ser encontrado e enfrentado é o de pagamento das custas extrajudiciais, o que, por muitas vezes, afasta os interessados dos Cartórios.

Problema não citado diretamente pelos entrevistados foi o de proliferação da existência do instituto. Como se pode aferir da leitura da entrevista do Dr. Raul Santana¹³⁷, o 3º Cartório de Registro de Imóveis sequer teve pedidos de abertura de matrícula e registro da laje.

Importante avultar que o 3º Cartório abarca, em sua circunscrição, áreas como o Nordeste de Amaralina, local no qual a observância de “puxadinhos” é muito grande.

A ausência de pluralidade de decisões judiciais que tratem sobre a matéria, mesmo que ainda nos capítulos de fundamentação, acaba por corroborar com as conclusões acima expostas.

Ocorre que, se não há o conhecimento da população acerca do instituto, bem como, por outro lado, há muitos entraves legais para que haja o reconhecimento do direito à laje, o Poder Judiciário não terá a sua inércia provocada.

Por todo o exposto, é possível dizer que para que se constitua o direito real à laje em Salvador é necessário que se tenha todos os documentos (justo título, que a construção-base tenha matrícula própria e seja de propriedade daquele que cedeu o direito de laje ao interessado) em mãos e que a construção existente não tenha atingido o máximo de aproveitamento do terreno. Apesar de parecer fácil, a realidade brasileira, como é cediço, não é esta.

Neste diapasão, pode-se concluir que a inaplicabilidade do direito à laje, atualmente, pode ser justificada de maneira generalizada pela legislação urbanística existente na cidade de Salvador, a qual se demonstra incongruente com o instituto. É possível dizer, também, que faltou ao legislador mais senso crítico e uma busca mais a fundo na regularização das construções-base, pois sem isso não há como se ter a segurança necessária para se abrir uma matrícula de um novo imóvel.

Não apenas isto, mas se pode concluir que o Poder Público Municipal há de atuar de forma a facilitar a obtenção de documentações, de estudos que devem ser realizados, e que todas as partes envolvidas devem trabalhar para o barateamento das custas

¹³⁷ APÊNDICE B.

extrajudiciais que afastam os mais pobres da regularização dos seus imóveis e, por conseguinte, da titularidade de um direito real sobre um imóvel cujo Ihe poderia conferir uma digna moradia.

5.3.2 Propostas

Por mais que a crítica realizada ao legislador por Silvio Venosa¹³⁸ seja, de certa forma, pertinente, o fato é que o instituto do direito real à laje existe e está positivado. Desta forma, é necessário buscar apresentar propostas que almejem solucionar os problemas enfrentados.

Conforme mencionado previamente, a cidade de Salvador é marcada por baixos coeficientes de aproveitamento das construções nas zonas “ZEIS-1”. Uma possível alteração que venha a majorar tais coeficientes tende a ajudar a aplicação do direito à laje, tendo em vista que a área que poderá ser aproveitada será maior, possibilitando que “puxadinhos” que satisfaçam famílias sejam construídos.

Não há como defender, obviamente, que haja essa majoração sem que seja realizado o devido estudo urbanístico e ambiental das áreas a serem afetadas por tal alteração.

Por tal razão, são essenciais a facilitação e o barateamento das custas judiciais e da realização dos estudos necessários sobre a seguridade do imóvel em obter uma nova laje.

Obviamente, e como diversas vezes citado, o direito real à laje é voltado para a população mais desfavorecida financeiramente. Neste diapasão, há a latente necessidade da Prefeitura tomar medidas administrativas que facilitem a obtenção dos dados necessários ao registro do direito à laje, como modo a efetivá-lo

Uma segunda proposta que pode resultar no aumento dos casos de direito à laje na cidade de Salvador é a de que se dê mais ênfase à regularização das construções-base já existentes, haja vista que a regularidade destas, influencia diretamente na facilidade com a qual se pode constituir o instituto pelos potenciais titulares.

¹³⁸ VENOSA, Silvio. **Silvio Venosa crítica a criação do “direito real de laje”**. Disponível em <<http://direitofacil.net/silvio-venora-critica-a-criacao-do-direito-real-de-laje/>>. Acesso em 20 out. 2018.

Isto é, que os Poderes Executivo e Legislativo do Município de Salvador consigam promover políticas públicas e atos normativos que visem a facilitar regularização das habitações já erigidas, especialmente as “construções-base”.

Por fim, é de extrema importância que se propague informações sobre o instituto, especialmente nas áreas que apresentam mais potencial para ser alvo de aplicação do direito à laje, fazendo com que os potenciais titulares deste tenham conhecimento do que se trata o instituto e como podem efetivá-lo.

6 CONCLUSÃO

O direito real à laje é o novo direito real introduzido pelo legislador ao Código Civil brasileiro através da promulgação da Lei n. 13.465/17, cuja trata sobre a regularização fundiária, dentre outras matérias.

O novel instituto é, sem dúvidas, matéria bastante polêmica. Há quem defenda que a sua criação foi, de certa forma, desnecessária, tendo em vista que se trataria, em verdade, do direito real de superfície, já existente no nosso ordenamento.

Ocorre que, como já explicado, o direito real à laje não se confunde com o direito real de superfície, muito menos com o condomínio, em razão da sua tendência à perpetuidade, a sua taxatividade (princípio da taxatividade, tratado no primeiro capítulo), e a inexistência de fração ideal sobre o imóvel.

Fato é que o direito real à laje tem um grande potencial de aplicação à realidade fática brasileira, a qual é repleta de comunidades dotadas dos famosos “puxadinhos”, podendo se tornar um instrumento importantíssimo à regularização fundiária do país, e efetivando o direito fundamental à moradia.

Cumprir destacar que o direito real à laje tende a não apenas efetivar o direito fundamental à moradia, mas também à moradia digna. A constituição do direito real à laje gera uma maior proximidade do titular da laje ao sentimento de propriedade (o que na prática, pode-se defender que seja), o que, definitivamente, não é observado pela mera posse do imóvel.

A sua constituição pode gerar para o titular do direito a possibilidade de dispor do imóvel para ofertá-lo em garantia, para aliená-lo (observado o direito de preferência), dentre outras possibilidades que não são opções para aqueles que tenham imóveis irregulares.

Além disso, o sentimento de propriedade sobre o imóvel tende a fazer com que o titular do direito atue de modo mais incisivo ao cuidar não apenas da sua laje, mas também da calçada e, por que não, do bairro como um todo.

Desta forma, o legislador autorizou os Municípios e o Distrito Federal para que legissem e regulamentem a matéria, de modo a efetivar o instituto de modo facilitado.

Acontece que, após entrevistas realizadas perante os Cartórios de Registro de Imóveis de Salvador, a legislação municipal urbanística da cidade de Salvador, local objeto de estudo do presente trabalho, atualmente, demonstra-se não atuar de maneira condizente à finalidade do legislador federal e é possível se apontar alguns dos problemas observados.

Inicialmente, os índices de aproveitamento de construções das Zonas Especiais de Interesse Social (“ZEIS”) -1, as quais abarcam as comunidades e favelas (isto é, áreas que apresentam o maior potencial de observância do direito real à laje), são demasiadamente pequenos para que se constitua o novel instituto.

A segurança necessária à realização dos atos registrais e à abertura de uma nova matrícula não pode ser percebida com as irregularidades das construções-base, pois acaba gerando dúvidas acerca da propriedade dos mesmos, por exemplo. Isto acaba inviabilizando, também, a aplicabilidade do instituto.

Pode-se destacar, ademais, a dificuldade de obtenção de toda a documentação necessária que deve ser juntada ao pedido de registro. Certidões, autorizações de construção pela Prefeitura, estudos de mapeamento que devem ser apresentados, são, indubitavelmente, grandiosas e caras barreiras que precisam ser analisadas e alteradas pelo Poder Público Municipal.

Com efeito, é inquestionável que a legislação municipal deve se adequar ao direito real à laje, devendo o Poder Público Municipal, juntamente ao Tribunal de Justiça do Estado, bem como as demais partes envolvidas, trabalharem para facilitar a efetivação da laje.

Desta forma e, diante de tudo explanado no presente trabalho monográfico, pode-se ter a certeza de que não apenas as questões legislativas devem ser observadas, mas também as questões administrativas e extrajudiciais, como a facilitação para a obtenção de documentos, autorizações para realização de obras, e barateamento das custas extrajudiciais.

Pode-se defender, e há quem o faça, que o direito real à laje foi uma maneira do legislador de “fechar os olhos” aos reais problemas urbanísticos existentes no país, já que o principal problema seria a regularização das construções-base já existentes, pois, sem isso, a laje sequer existiria.

De fato, o legislador poderia ter atuado melhor. Não obstante, o direito real à laje existe, está positivado, e pode ser aplicado de maneira demasiada se os entraves supracitados forem solucionados.

Com efeito, o direito real à laje é matéria controversa, na qual poderia ter atuado de maneira mais incisiva e concreta o legislador federal, mas que apresenta um absurdo potencial da aplicação, consistindo, então, em uma tentativa válida como instrumento de regularização fundiária.

Cabe, definitivamente, agora, ao Poder Público Municipal de Salvador, ao Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, à Advocacia Pública e Privada, atuarem para que haja a efetivação do instituto na cidade de Salvador, o que, com certeza, melhoraria as condições de vida e dignidade dos titulares das lajes.

REFERÊNCIAS

AFFE, Juliana. Direito de laje é reconhecido em ação e usucapião. **Juiz de Direito de Pernambuco prola a primeira sentença do país após a edição da Lei n. 13.465/17**. Disponível em <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/direito-de-laje-e-reconhecido-em-acao-de-usucapiao-juiz-de-direito-de-pernambuco-prolata-a-primeira-sentenca-do-pais>>. Acesso em 04 jun. 2018.

ARRUDA, Alvin. Breves anotações para uma teoria geral dos direitos reais. In: CAHALI, Yussef (Coord.) **Posse e propriedade**: doutrina e jurisprudência. São Paulo: Saraiva, 1987. Disponível em <<http://www.lexml.gov.br/urn/urn:lex:br:redede.virtual.bibliotecas:capitulo.livro:1987;1000103932>> Acesso em 05 mai. 2018.

BARBOSA, Wellington. **Direito de laje e superfície**. Disponível em <<https://wellingtonb.jusbrasil.com.br/artigos/484787651/direito-de-laje-e-superficie>> Acesso em 26 set. 2018.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2003. Disponível em <<http://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/496210>> Acesso em 05 mai. 2018.

BITTAR, Carlos Alberto. **Direito das obrigações**, 2ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. Brasília: 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em 05 out. 2018.

_____. **Constituição Federal de 1988**. Brasília: 1988. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm> Acesso em 05 out. 2018.

_____. **Lei 13.465 de 11 de julho de 2017**. Brasília: 2017. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm> Acesso em 27 set. 2018.

_____. **Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6015compilada.htm> Acesso em 30 set. 2018.

CAMARGO, Marco Antonio de Oliveira. **Direito de laje**. Explicando pra quem quer entender. Disponível em <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=OTA2MQ>> Acesso em 12.mai.2018

CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli. DE OLIVEIRA, Fernanda Loures. Aspectos Urbanísticos, Cíveis e Registros de Laje. In: **Revista Brasileira de Políticas Públicas**. Volume 07, nº 02, 2017. Disponível em <<https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/4750/pdf>>. Acesso em 02 out. 2018.

CHEZZI LAW. **Breves noções sobre CAB, CAM outorga onerosa e transferência do direito de construir.** 2015. Disponível em <<http://chezzilaw.com/blog/artigo/breves-nocoos-sobre-cab-cam-outorga-onerosa-e-transferencia-do-direito-de-construir/>>. Acesso em 19 out. 2018.

ESPANHA. **Código Civil Espanhol.** Disponível em <<http://civil.udg.es/normacivil/estatal/CC/2T2.htm>>. Acesso em 02 set. 2018.

CUNHA JÚNIOR, Dirley da. **Curso de Direito Constitucional.** 8ed. rev. amp. e atual. Salvador: Juspodivm, 2014.

DINIZ, Maria Helena. **Direito Civil Brasileiro: Teoria Geral das Obrigações.** 22ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

ELIAS, Carlos Eduardo de. **Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017: nova lei, nova hermenêutica.** Texto para Discussão – Núcleo de Estudos e Pesquisa da Consultoria Legislativa. Disponível em <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td238/view>> Acesso em 06 mai. 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de. EL DEBS, Martha. DIAS, Wagner Inácio. **Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia.** Salvador: Juspodivm, 2018.

GAGLIANO, Pablo Stolze e PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso de Direito Civil: Obrigações.** 17ed. São Paulo: Saraiva.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais.** 21ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito das Coisas,** 11ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

JÚNIOR, Roberto Paulino de Albuquerque. **O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície.** Disponível em <<https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>> Acesso em 08 mai. 2018.

LAJE. **Dicionário do Aurélio.** Disponível em <<https://dicionariodoaurelio.com/laje>>. Acesso em 06 mai. 2018.

LEITE, Gisele. **Propriedade em geral em poucas palavras.** Disponível em <http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=4556&revista_caderno=7> Acesso em 24 set. 2018.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Direito de laje e superfície por Des. Francisco Eduardo Loureiro.** Disponível em <<http://iregistradores.org.br/direito-de-laje-e-superficie/>> Acesso em 27 set. 2018.

MACEDO, Paola de Castro Ribeiro. **O novo panorama da regularização fundiária urbana de acordo com a Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.** Disponível em <<http://iregistradores.org.br/o-novo-panorama-da-regularizacao>>

fundiaria-urbana-de-acordo-com-a-medida-provisoria-no-759-de-22-de-dezembro-de-2016/> Acesso em 6 mai. 2018

MENEZES, de Rafael. **Direitos Reais**. Disponível em <<https://rafaeldemenezes.adv.br/aula/direitos-reais/aula-7-4/>> Acesso em 25 set. 2018.

MONTEIRO. Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 2003.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo de Elias. **Direito real de laje à luz da Lei nº. 13.465, de 2017: nova lei, nova hermenêutica**. Texto para Discussão – Núcleo de Estudos e Pesquisa da Consultoria Legislativa. Disponível em <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td238/view>> Acesso em 06 mai. 2018

ORTEGA, Flávia Teixeira. **Qual a diferença entre as ações de reintegração de posse e a reivindicatória?** Disponível em <<https://draflaviaortega.jusbrasil.com.br/noticias/311631400/qual-a-diferenca-entre-as-acoes-de-reintegracao-de-posse-e-a-reivindicatoria>> Acesso em 25 set. 2018.

PÁEZ, Thalita Toffoli. **Direito Real de Laje**. Disponível em <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,direito-real-de-laje,590847.html>> Acesso em 20 set. 2018

PEREIRA, Rodrigo Serra. **Direito de superfície: notícia histórica e questões tópicas à luz do Código Civil brasileiro de 2002**. Disponível em <http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RDCivCont_n.8.11.PDF>. Acesso em 02 out. 2018

ROSENVALD, Nelson. **O direito real de laje como nova manifestação da propriedade**. Disponível em <<https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2017/09/14/O-direito-real-de-laje-como-nova-manifesta%C3%A7%C3%A3o-de-propriedade>> Acesso em 06 mai. 2018.

SALVADOR. BRASIL. **Lei nº 9069/2016**. Plano Diretor de Desenvolvimento. Disponível em <<https://leismunicipais.com.br/a/ba/s/salvador/lei-ordinaria/2016/906/9069/lei-ordinaria-n-9069-2016-dispoe-sobre-o-plano-diretor-de-desenvolvimento-urbano-do-municipio-de-salvador-pddu-2016-e-da-outras-providencias>> Acesso em 19 out. 2018.

SANTOS, Paulo Ernani Bergamo dos. **Ocupações Irregulares e Regularização Fundiária**. Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico Nº 40. Porto Alegre: Magister. Fev-Mar/2012. Disponível em <http://www.academia.edu/1964879/OCUPA%C3%87%C3%95ES_IRREGULARES_E_REGULARIZA%C3%87%C3%83O_FUNDI%C3%81RIA> Acesso em 06 mai. 2018

SEDUR-SALVADOR. **Quadro n. 06:** parâmetros de ocupação do solo. Anexo PDDU. Disponível em <<http://www.sucom.ba.gov.br/category/legislacoes/louos-quadros/>> Acesso em 19 out. 2018.

SOLLERO, Barbara Tuyama. **Qualificação Registrária.** Disponível em <<http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,qualificacao-registraria,51212.html>> Acesso em 28 set. 2018.

STOLZE, Pablo. **Direito Real de Laje:** primeiras impressões. Disponível em <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/417476632/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes>> Acesso em 06 mai. 2018.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil:** Direito das Coisas. 6ed. rev. amp. e atual. São Paulo: Método, 2014 Disponível em: <https://issuu.com/elisangelafeitosa6/docs/fl_vio_tartuce_-_direito_civil_-_v>. Acesso em 12 ago. 2018.

VENOSA, Sílvio. **Direito Civil.** 4ed. São Paulo: Atlas, 2007.

_____. **Silvio Venosa critica a criação do “direito real de laje”.** Disponível em <<http://direitofacil.net/silvio-venosa-critica-a-criacao-do-direito-real-de-laje/>>. Acesso em 20 out. 2018.

VIANA, Salomão; STOLZE, Pablo. **Direito Real de Laje – Finalmente, a Lei!** 2017. Disponível em <<https://salomaoviana.jusbrasil.com.br/artigos/478132365/direito-real-de-laje-finalmente-a-lei>>. Acesso em 25 set. 2018.

APÊNDICE A – ENTREVISTA NO 7º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE SALVADOR

Esta entrevista teve o objetivo de obter informações sobre o instituto do direito real de laje, em especial acerca da sua aplicabilidade na cidade de Salvador, Bahia, Brasil.

Segue abaixo a transcrição da entrevista com o Dr. João Borges Hegouet Neto, realizada no dia 17/10/2018.

Pergunta: “Doutor, o que você acha sobre o instituto do Direito Real à laje? Terá aplicabilidade aqui em Salvador? Por quê?”.

Resposta: “Bom, repare. Na realidade o direito de laje já vem desde 2001, com os famosos ‘puxadinhos’. Mas, o Cartório do sétimo ofício não praticou, ainda, um registro sequer. Primeiro, porque o direito de laje se aplicaria mais ao pessoal de baixa-renda, o que pode efetivamente ocorrer em qualquer circunstância, não apenas ao pessoal de baixa-renda. Entretanto, o que ta ocorrendo aqui é que as pessoas tem procurado o cartório para se informar sobre o direito de laje, mas para a nossa surpresa todas as áreas extrapolaram o coeficiente de construção e, como tal, ainda que ele venha a constituir o direito de laje, a Prefeitura não vai liberar a certidão para que se possa fazer a averbação do direito de construção. O próprio SEDUR tem falado em outorga onerosa para que se libere essas construções. Então, basicamente, para que se resolva na maior parte das vezes, essas pessoas terão que comprar esta outorga onerosa para se vingar a construção, já que todas extrapolam o coeficiente de construção.”

Pergunta: “Então até o presente momento não houve nenhum caso de registro do Direito Real à laje neste cartório?”.

Resposta: “Não houve nenhum registro até o momento”.

APENDICE B – ENTREVISTA NO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE SALVADOR

Esta entrevista teve o objetivo de obter informações sobre o instituto do direito real de laje, em especial acerca da sua aplicabilidade na cidade de Salvador, Bahia, Brasil.

Segue abaixo a transcrição da entrevista com o Dr. Raul Santana, realizada no dia 18/10/2018.

Pergunta: “Doutor, o que você acha sobre o instituto do Direito Real à laje? Terá aplicabilidade aqui em Salvador? Por quê?”.

Resposta: “Pedro, bom dia. O instituto do direito de laje é muito interessante. Li algumas coisas durante a medida provisória, vindo pra suprir uma lacuna na construção civil brasileira, já que muitas cidades brasileiras têm esse modelo de ‘puxadinhos’ e construções irregulares. A aplicabilidade é uma interrogação. Aqui em Salvador, acho que vai ser um pouco complicado para a gente regularizar isso, porque um dos requisitos é que a construção-base esteja regular e aqui em Salvador, a maioria é irregular. Então, hoje, é uma interrogação.”.

Pergunta: “Então nunca houve nenhum caso de tentativa de registro do direito real de laje aqui no terceiro ofício?”.

Resposta: “Não. Desde que começou, a gente nunca recebeu nenhum caso, o que reforça a minha dúvida.”.



FACULDADE BAIANA DE DIREITO
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO
TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

Eu, DR. PAULO CYNALDO COSTA, portador do CPF: 096.678.798-06, e Cédula de Identidade (RG): 2734120862, fui convidado a conceder entrevista ao aluno Pedro Salveira Muiños Juncal, estudante de direito da Faculdade Baiana de Direito, para a realização de Trabalho de Conclusão de Concurso intitulado "A aplicabilidade do direito real à laje no município de Salvador: um estudo de caso a partir dos cartórios de registro de imóveis", cuja orientação é do professor Emiro Ferreira Neto.

A participação consistirá em uma entrevista presencial que será gravada e transcrita, e, caso solicitado, será posteriormente entregue cópia da transcrição. A entrevista consistirá em perguntas referentes ao direito real à laje, que se darão de maneira qualitativa e organizadas no decorrer da entrevista, levando em conta as experiências profissionais e pessoais relevantes ao trabalho, motivo pelo qual CONCORDO com a divulgação do meu nome e do _____ no corpo da pesquisa.

A pesquisa tem por objetivo realizar um levantamento acerca do instituto do direito real à laje, visando obter informações acerca da aplicabilidade do mesmo, bem como outras informações pertinentes à temática.

Entendo que o estudo possui finalidade de pesquisa acadêmica e que os dados e informações colhidos na entrevista serão utilizados em favor da pesquisa acima especificada, obedecendo ao que está previsto nas legislações vigentes.

Depois de conhecer e entender os objetivos, procedimentos metodológicos, riscos e benefícios da pesquisa, bem como estar ciente da necessidade do uso do meu nome e depoimento, especificados no Termo de Consentimento Livre e Esclarecido (TCLE), AUTORIZO, através do presente termo a coleta do meu depoimento sem quaisquer ônus financeiros a nenhuma das partes e CONCORDO em participar da pesquisa. O presente termo é revogável e a qualquer momento, por mera manifestação de vontade do entrevistado, o consentimento poderá ser retratado, sem a necessidade de justificação.

Salvador/Ba, 30 de 10 de 2018.

Assinatura do participante: Paulo Cynaldo Costa

Assinatura do Pesquisador: _____

APENDICE C – ENTREVISTA NO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DE SALVADOR

Esta entrevista teve o objetivo de obter informações sobre o instituto do direito real de laje, em especial acerca da sua aplicabilidade na cidade de Salvador, Bahia, Brasil.

Segue abaixo a transcrição da entrevista com o Dr. Maurício, realizada no dia 26/10/2018.

Pergunta: “Doutor, bom dia. O que senhor acha sobre o instituto do direito real à laje, se vai ter aplicabilidade aqui em Salvador e por quê?”.

Resposta: “Bom dia, Pedro. O direito real de laje foi criado para situações parecidas com a de Salvador, que são grandes capitais do Brasil com um alto grau de construções sobrepostas ou subpostas, no caso também dos subsolos, e acredito que sim, que há aplicabilidade grande, até pela realidade da concentração deste tipo de imóvel aqui em Salvador. O que ainda vai caminhar é a normatização da Prefeitura quanto aos requisitos que a própria Lei n.13.465 prevê como indispensáveis à laje. A questão ou não da entrada individualizada para cada lajeário ou lajeado e, principalmente, como vai ser atestada a estabilidade da construção. Pois, diferentemente das demais construções, a Lei n.13.465 fala que, pro reconhecimento da laje, a Prefeitura vai atestar a estabilidade e não a conformidade com todos os padrões arquitetônicos e urbanísticos, o que seria por meio do habite-se. Nada impede que o beneficiário da laje, se ele tiver a construção totalmente regular nos parâmetros municipais, que ele consiga o habite-se. Mas, como o legislador já viu que muitas das vezes não existem o perfazimento de todos requisitos urbanísticos e construtivos, ele falou apenas em estabilidade. Então, um dos grandes marcos para que se consiga avançar na laje é que a Prefeitura regulamente isso e que a gente tenha o documento que vai permitir que as pessoas averbem as suas construções. No caso de construções já averbadas, ou seja, uma construção de dois, três pavimentos, é que ele quer instituir agora o direito de laje, não tem nenhum problema. Porque uma vez que isso já está publicizado na matrícula, basta ele fazer o requerimento com a documentação que comprove, principal com a aprovação seja da SEDUR ou da SEFAZ, quanto a quem vai determinar que aquilo era um edifício único de dois ou três pavimentos, possa se tornar um de duas ou três unidades autônomas. Quando a

pessoa conseguir esta documentação, a pessoa traz ao cartório e a gente realizará os atos de instituição do direito de laje sobre o imóvel todo e a abertura das matrículas autônomas das lajes.”.

Pergunta: “E aqui no segundo Cartório já houve algum caso de registro de laje?”.

Resposta: “Foi noticiado, inclusive, nas revistas dos notários registradores, que o primeiro caso foi registrado aqui no segundo registro de imóveis, um caso em que a construção já estava averbada, então a gente não dependia desse ato administrativo da Prefeitura e tende a acontecer mais vezes. Os empecilhos são esses que a gente tratou, mas temos um grande espaço e acredito que o Poder Público Municipal, o Tribunal de Justiça e os demais órgãos envolvidos já estejam trabalhando para que o procedimento seja mais simples e disponível pro público.”.



FACULDADE BAIANA DE DIREITO
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO
TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

Eu, Maurício de Sá Lopes Filho, portador do CPF: 9119991341-0 e Cédula de Identidade (RG): 1848229, fui convidado a conceder entrevista ao aluno Pedro Silveira Muinhos Juncal, estudante de direito da Faculdade Baiana de Direito, para a realização de Trabalho de Conclusão de Concurso intitulado "A aplicabilidade do direito real à laje no município de Salvador: um estudo de caso a partir dos cartórios de registro de imóveis", cuja orientação é do professor Emiro Ferreira Neto.

A participação consistirá em uma entrevista presencial que será gravada e transcrita, e, caso solicitado, será posteriormente entregue cópia da transcrição. A entrevista consistirá em perguntas referentes ao direito real à laje, que se darão de maneira qualitativa e organizadas no decorrer da entrevista, levando em conta as experiências profissionais e pessoais relevantes ao trabalho, motivo pelo qual CONCORDO com a divulgação do meu nome e do _____ no corpo da pesquisa.

A pesquisa tem por objetivo realizar um levantamento acerca do instituto do direito real à laje, visando obter informações acerca da aplicabilidade do mesmo, bem como outras informações pertinentes à temática.

Entendo que o estudo possui finalidade de pesquisa acadêmica e que os dados e informações colhidos na entrevista serão utilizados em favor da pesquisa acima especificada, obedecendo ao que está previsto nas legislações vigentes.

Depois de conhecer e entender os objetivos, procedimentos metodológicos, riscos e benefícios da pesquisa, bem como estar ciente da necessidade do uso do meu nome e depoimento, especificados no Termo de Consentimento Livre e Esclarecido (TCLE), **AUTORIZO**, através do presente termo a coleta do meu depoimento sem quaisquer ônus financeiros a nenhuma das partes e **CONCORDO** em participar da pesquisa. O presente termo é revogável e a qualquer momento, por mera manifestação de vontade do entrevistado, o consentimento poderá ser retratado, sem a necessidade de justificativa.

Salvador/Ba 30 de 10 de 2018.

Assinatura do participante: _____

Assinatura do Pesquisador: _____