

**A IMPORTÂNCIA DO DIREITO DE LAJE COMO  
DIREITO REAL DE PROPRIEDADE.**

**ALUNO: LUCAS RODRIGUES BERRIEL  
MATRICULA: 116195791**

**RIO DE JANEIRO**

**2023**

**LUCAS RODRIGUES BERRIEL**

**A IMPORTÂNCIA DO DIREITO DE LAJE COMO  
DIREITO REAL DE PROPRIEDADE.**

**Monografia apresentada à Faculdade de Direito da  
Universidade Federal do Rio de Janeiro, como requisito  
parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito**

**RIO DE JANEIRO**

**2023**

## CIP - Catalogação na Publicação

B533i Berriel, Lucas Rodrigues  
A importância do Direito Real de Laje como  
Direito Real de Propriedade / Lucas Rodrigues  
Berriel. -- Rio de Janeiro, 2023.  
63 f.

Orientadora: Carolina Araújo de Azevedo Pizoeiro  
Gerolímich.  
Trabalho de conclusão de curso (graduação) -  
Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade  
Nacional de Direito, Bacharel em Direito, 2023.

1. Direito Real de Laje. 2. Direito de  
Propriedade . 3. Direito Real . 4. Direitos  
Fundamentais . 5. Função Social. I. Araújo de  
Azevedo Pizoeiro Gerolímich, Carolina, orient. II.  
Título.

**LUCAS RODRIGUES BERRIEL**

**A IMPORTÂNCIA DO DIREITO DE LAJE COMO  
DIREITO REAL DE PROPRIEDADE.**

**Monografia apresentada à Faculdade de Direito da  
Universidade Federal do Rio de Janeiro, como requisito  
parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito**

**Data da aprovação:...../ ..... /2023.**

**Banca examinadora:**

---

**Orientador**

---

**Membro da Banca**

---

**Membro da Banca**

**Rio de Janeiro  
2023/1º SEMESTRE**

## **DEDICATÓRIA**

Dedico este trabalho a uma pessoa que sempre me acolheu, sempre me apoiou e sempre tinha os melhores conselhos nos piores momentos, mas que partiu precocemente, mas tenho de que ele viveu da melhor forma e alegrou a todos por onde passou.

Mesmo partindo, nos ensinou de que a morte não é sobre o fim, mas sim sobre dar continuidade e sempre levar a pessoa consigo. O corpo vai, mas a alma e as lembranças ficam e isso é um elo que não pode ser quebrado, nem pela dor e muito menos pelo esquecimento.

Por isso, digo que hoje sou uma pessoa melhor, com muito a evoluir, mas se eu puder ser a metade que foi José Antônio, eu sei que terei sido bom em minha caminhada. Assim como ele foi na sua.

Obrigado por tudo.

## **AGRADECIMENTO**

Primeiramente gostaria de agradecer a Deus pela por toda essa caminhada, por todas as dificuldades que consegui ultrapassar, pelos medos e receios que deixei de ter. O caminho até aqui não foi nem um pouco fácil. Foi com perdas, magoas, decepções e fracassos. Não posso dizer que tudo isso veio para ser ruim em minha vida, não mesmo.

Hoje, posso dizer que se cheguei até aqui, não foi sozinho. Eu sou o resultado de todas as interações, pessoas, fracassos, sucessos e medos que passei até o momento. Quanto às pessoas, gostaria de agradecer a minha família, mesmo com todas as dificuldades não me deixaram em nenhum momento. Faço aqui a promessa de retribuí-los e dar a vocês o conforto e segurança que merecem.

Tenho sorte de ter uma companheira, que apesar das minhas inseguranças e falhas, me ajudou a chegar até aqui e sempre acreditou em mim, mesmo nas horas que nem eu acreditava. Isso é estar no dia a dia, isso é participar. Eu só tenho a agradecer.

Também, não posso deixar de agradecer as pessoas que não acreditaram, essas pessoas me mostraram que eu não devo me importar com suas opiniões e sempre continuar a lutando. De certa forma, elas me ajudaram a chegar onde eu estou.

Por fim, agradecer a instituição UFRJ, que desde o início, me acolheu e me deu a sensação de pertencimento e união. Que permaneça sendo assim com os novos ingressantes e continue sendo uma universidade que sempre apoiou a coletividade e nunca poupou esforços para elevar os seus alunos.

“Conheço muitos que não puderam, quando deviam, porque não quiseram quando podiam.”

(François Rebelais)

## RESUMO

O presente trabalho analisa a importância do Direito Real de Laje na órbita do ordenamento jurídico atual, com ênfase no impacto que possui sobre o estudo dos Direitos Reais. A Constituição Federal de 1988 demonstra um papel de suma importância nesse processo, apresentando-se como um marco temporal ao proteger o princípio da função social da propriedade e da moradia, sob uma perspectiva mais humanitária, e não somente econômica. Tal mudança de olhar sobre a propriedade é fundamental, porque a lei nem sempre acompanha a dinâmica complexa que rodeia à vida em sociedade, de modo que não consegue antever todas as situações possíveis que possam ocorrer, devendo estar em constante processo de mutação a fim de atender aos anseios da população. Como é o foco precípua deste trabalho, surge o Direito de Laje, reflexo do processo de favelização que não mais poderia ser ignorado, sendo imprescindível que um ato normativo o regulasse e proporcionasse maior valoração do princípio da dignidade humana envolvido bem como da segurança jurídica, já que a compra e venda de laje é uma realidade – ainda que anteriormente não fosse devidamente regulamentada. Com isso, veio a Lei nº 13.465, de julho de 2017, positivando a Laje no Código Civil, mais precisamente no artigo 1.225, e dispondo, no Título XI, os detalhes do instituto. O trabalho apresenta uma exposição de análises comparativas entre institutos similares ao Direito de Laje, envolvendo questões doutrinárias e legislativas para compreendê-los, de modo a ressaltar sua essencialidade para os tempos atuais.

Palavras-chave: Direito real de Laje. Direito de propriedade. Função social da propriedade. Direitos Fundamentais. Favelização. Estado Democrático de Direito.



## ABSTRACT

This paper analyzes the importance of the Real Law of “Laje” in the orbit of the current legal system, with emphasis on the impact it has on the study of Real Rights. The Federal Constitution of 1988 demonstrates a role of paramount importance in this process, presenting itself as a time frame by protecting the principle of the social function of property and housing, from a more humanitarian perspective, and not just an economic one. Such a change of perspective on property is fundamental, because the Law doesn’t always follow the complex dynamics that involve life in society, so that it cannot anticipate all possible situations that may occur and must be in a constant process of transformation in order to respond to the concerns of the population. As it is the main focus of this work, the Law of “Laje” appears a reflection of the favelization process that could no longer be ignored, being accompanied by a normative act to regulate it and provide greater appreciation of the principle of human protection involved as well as legal certainty, since the purchase and sale of “Laje” is a reality – even if previously it was not properly regulated. With that, came Law n° 13,465, of July 2017, making “Laje” positived in the Brazilian Civil Code, more precisely in article 1.225, and providing, in Title XI, the details of the institute. This work presents an exposition of comparative analyzes between institutes similar to the Law of “Laje”, involving doctrinal and legislative issues to understand them, in order to emphasize their essentiality for the current times.

Keywords: Real Right of Laje. Property right. Social function of property. Fundamental Rights. Favelization. Democrate State.

## Sumário

<b>INTRODUÇÃO.....</b>	<b>12</b>
<b>1 CONTEXTO HISTÓRICO DAS FAVELAS NO TERRITÓRIO URBANO CARIOCA, DESENVOLVIMENTO E LAJE COMO DIREITO REAL .....</b>	<b>13</b>
1.1 A origem das Favelas.....	13
1.2 A definição do Direito Real de Laje .....	18
1.3 As Formas de aquisição do direito real de laje .....	20
1.4 Instituição do direito real de laje por medida provisoria .....	23
1.4.1 Da conversão da Medida Provisória em Lei.....	25
1.5 A dignidade da pessoa humana como princípio balizador .....	26
1.6 Da habitação como direito humano .....	28
1.7 Da finalidade Social.....	30
<b>2 A NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO REAL DE LAJE .....</b>	<b>30</b>
2.3 A não distinção do direito real de laje e direito de Propriedade .....	37
2.4 Conclusão acerca da natureza jurídica .....	39
<b>3 O DIREITO REAL DE LAJE COMO RESULTADO DA LEI Nº 13.465/2017. ....</b>	<b>40</b>
3.1.1 Nome fora dos padrões técnicos .....	40
3.1.2 Das lajes sucessivas. ....	41
3.1.3 Das partes de uso comum e restrições à propriedade exclusiva .....	42
3.1.4 Da preferência quando se aliena o bem .....	44

<b>3.2O direito de laje abrangido pelos pressupostos inerentes dos Direitos Reais .....</b>	<b>45</b>
<b>3.2.2 Da preferência e Sequela .....</b>	<b>45</b>
<b>3.2.2 Da Publicidade .....</b>	<b>48</b>
<b>3.2.3 Da Especialidade .....</b>	<b>49</b>
<b>3.2.4 Da taxatividade x Tipicidade e absolutismo .....</b>	<b>49</b>
<b>3.2.5 Da Função registral do direito real .....</b>	<b>52</b>
<b>3.6 A tese da multipropriedade .....</b>	<b>54</b>
<b>3.7 Da extinção do direito real de laje.....</b>	<b>57</b>
<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>59</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>61</b>

## INTRODUÇÃO

A definição de propriedade é muito complexa e muda muito com o passar do tempo. Por muito tempo, foi aceito, apenas o modelo, originário da propriedade tradicional. Nesse sentido, constata-se que a concepção do Estado Liberal, aliada a muitos outros elementos problemáticos tais como uma passagem muito turbulenta pelo Regime Militar e uma política econômica agressiva, resultaram, evidentemente, em um cenário complexo de violência e desigualdade no âmbito da terra.

Em ato contínuo, com o advento do Estado Democrático de Direito, que teve como marco a promulgação da Constituição de 1988, houve a necessidade de se cumprir os requisitos dela de forma mais humanitária, no que se refere à propriedade. Esse caráter social de propriedade previsto na magna carta é considerado um valor fundamental do Estado e serviu como base para os questionáveis aspectos do Direito Real.

Dessa forma, o direito de propriedade passa a ser analisado não apenas pelo ponto de vista civil, mas também, sob a base constitucional erigida pelos princípios constitucionais: da dignidade da pessoa humana, da função social da propriedade e da igualdade, como conformadores do direito à moradia.

Diante de todo o exposto, o presente trabalho busca analisar o Direito Real de Laje sob uma perspectiva ampla, promovendo análises e comparações entre institutos que com o tema em tela se assemelham. Além disso, se faz necessário dissecar pontos controvertidos da área, estes trazidos, recentemente ao nosso ordenamento, por meio da Medida Provisória nº 759 de 2016, posteriormente convertida na Lei nº 13.465, de julho de 2017.

## **1 CONTEXTO HISTÓRICO DAS FAVELAS NO TERRITÓRIO URBANO CARIOCA, DESENVOLVIMENTO E LAJE COMO DIREITO REAL**

A ter conta que no ordenamento brasileiro é possível encontrar diversos tipos de direitos reais, sendo o mais evidente o da propriedade, que de certa forma, serve de norte para os outros, há a necessidade de evoluções para melhor se adequar à realidade.

O nascimento do direito real de laje, está intrinsecamente ligado às favelas, em especial as situadas no Estado do Rio de Janeiro, cidade essa, precursora do estudo de campo relacionado ao direito de laje. Por isso, o presente capítulo, versará sobre a história de segregação urbana com foco na perspectiva carioca e na origem das favelas.

Em segundo momento, será discorrido os requisitos legais para a aplicabilidade do direito real de laje, levando em consideração o seu conceito, sua natureza jurídica, espécies e controvérsias

Por fim, será demonstrado as principais formas de aquisição, seja de direitos, seja de deveres, concomitantemente as suas formas de transmissão, extinção e de preferência.

### **1.1 A origem das Favelas**

A origem desse conceito de favela e o seu rápido crescimento, no Brasil, está intimamente ligado a todo um processo de crescimento urbano que ganhou força em um período de industrialização, mais precisamente nas décadas de 50 a 80.

Há, porém, de se levar em consideração que tal conceito de precariedade urbanística é anterior a todo o processo mencionado de industrialização e até mesmo a própria favela. Tais tipos de habitações figuram, historicamente, do início da colonização portuguesa, que na época já contava com o surgimento daquelas, sem levar em conta o conceito de aglomeração<sup>1</sup>.

O período de transferência da corte portuguesa para o Brasil, acarretou mudanças

---

<sup>1</sup> FILHO, Alfredo Pereira de Queiroz. Sobre as origens da favela. Universidade Federal do Ceará, 2002

significativas no cenário nacional<sup>2</sup>, que era, em sua totalidade, do tipo rural. Em ato contínuo, a mudança foi abrupta tendo o Brasil que se adequar a uma realidade de padrão europeu. O que de fato não era possível, já que não houve tempo hábil para tanto.

Resta claro que não havia esforço por parte da coroa em melhorar a cidade, do Rio de Janeiro, a qual desembarcaram em março de 1808. Mesmo com a abertura dos portos às nações amigas, o cultivo do café e intenso tráfico negreiro, os investimentos, eram alocados para atender apenas aos interesses pontuais da realeza<sup>3</sup>.

Diante disso, outro grande marco, era a abolição da escravatura, que antes mesmo de ser assinada em maio de 1888, já levantava um impasse acerca da vinda de imigrantes para a substituição da mão de obra escrava negra, visto que houve insinuações a respeito do negro recém liberto, que não se encaixaria nesse novo modelo de sociedade<sup>4</sup>.

A ideia era que o imigrante, além de oferecer mão de obra qualificada, pensariam, também, a respeito das dificuldades urbanas consequentes de suas chegadas.

Já com a abolição efetivada, em 1888, não houve, sequer, uma tentativa de acomodar os ex escravos negros, recém libertos<sup>5</sup>. Todos foram deixados à própria sorte, sem trabalho, sem dinheiro e tampouco com condições mínimas de moradia. Era o início do descontrole.

Desenhado o caos, ficava mais ainda nítido o fato de que não havia como absorver totalmente a mão de obra dos negros e conseqüentemente, isso impactou a questão habitacional. De fato, o Rio de Janeiro, não tinha condições mínimas para acolher essas pessoas. Então, para se manterem próximos às zonas comerciais, centrais, na tentativa de conseguirem alguma fonte de renda, eles, fixaram suas moradias em residências precárias. Cortiços<sup>6</sup>.

---

<sup>2</sup> DOS PASSOS, Rogério Duarte Fernandes. Os 200 anos da vinda da família real portuguesa para o Brasil: antecedentes históricos, a abertura dos portos e seu significado e importância. v. 5, n. 1, p. 141-164, 2008.

<sup>3</sup> DE QUEIROZ FILHO, Alfredo Pereira. Sobre as Origens da Favela (The origins of the 'favela'). Mercator, v. 10, n. 23, p. 33 a 48-33 a 48, 2011.

<sup>4</sup> CORRÊA, Cláudia Franco. Controvérsias: entre o "direito de moradia" em favelas eo direito de propriedade imobiliária na cidade do Rio de Janeiro: o "direito de laje" em questão. Topbooks, 2012.

<sup>5</sup> LARA, Silvia Hunold. Escravidão, cidadania e história do trabalho no Brasil. **Projeto história: revista do programa de estudos pós-graduados de história**, v. 16, 1998.

<sup>6</sup> CORREIA, Fernanda Guimarães. Breve histórico da questão habitacional na cidade do Rio de Janeiro. Achegas. net-Revista de Ciência Política, v. 31, 2006.

Os cortiços, no final do século XIX, tiveram sua classificação jurídica dada como habitação coletiva, mas o que de fato deu maior relevo ao seu nome, foi a falta de higienização em suas áreas. Nesses locais, haviam um alto índice de epidemias como: a tuberculose e malária. Ainda assim, o desejo de modernizar e desenvolver a então capital do Brasil trouxe como um dos principais projetos a aniquilação dos cortiços<sup>7</sup>.

As titularidades dessas ações possuíam um discurso sanitarista, mas além do motivo de se preservar a saúde, dando cabo aos cortiços, essas ações visavam afastar a classe pobre dos centros urbanos.

A política de eliminação dos cortiços, ganhou mais força nas mãos do prefeito do Rio de Janeiro, Pereira Passos, que aliado às ideias capitalistas, foi um dos personagens mais determinantes nas demolições dos imóveis<sup>8</sup>. Tinha como visão, um maior alargamento da cidade e para isso, deveria tirar do caminho os cortiços que impediam expansões e aberturas de ruas no Rio de Janeiro.

Com a política higienista e as reformas urbanísticas, houve alto déficit habitacional, visto que não se tinha políticas públicas voltadas para as habitações populares que realocassem estas pessoas para moradias seguras. Dessa forma, como uma solução imediata de preservação da proximidade ao centros urbanos, não havia alternativa, senão a construção de novos imóveis em morros da região<sup>9</sup>.

No primeiro momento, essa ocupação, não gerou preocupação do governo, visto que, por ora, ela não esbarrava nos interesses da capital. Pelo contrário, por algum tempo, essa ocupação foi conveniente às vontades estatais, já que a principal mão de obra, estava por perto, mas não ocupavam de fato os centros. Os interesses eram apenas mercadológicos e visavam o lucro, não política habitacional salutar.

---

<sup>7</sup> SOIHET, Rachel. Cidade febril: cortiços e epidemias na Corte Imperial, de Sidney Chalhoub. São Paulo, Companhia das Letras, 1996. História Social, n. 6, p. 183-187, 1999.

<sup>8</sup> DE AZEVEDO, André Nunes. A reforma Pereira Passos: uma tentativa de integração urbana. Revista Rio de Janeiro, n. 10, p. 39, 2003.

<sup>9</sup> MATTOS, Romulo Costa. As 'classes perigosas' habitam as favelas: Um passeio pela crônica policial no período das reformas urbanas. Desigualdade e Diversidade: Revista de Ciências Sociais da PUC-Rio, n. 5, 2009.

Ainda nesse contexto, de limpar os centros, houve também o conhecido Plano Agache, que, adotou uma visão de limpeza estratificada<sup>10</sup>. O arquiteto francês, chamado pelo então governo de Prado Júnior (1926-1940), acentuou ainda mais as diferenças sociais quando demonstrou em suas ações, a divisão dos bairros para classe de maior poder aquisitivo, outra para a já denominada classe média e os subúrbios para a classe operária<sup>11</sup>.

Com um maior crescimento urbano e a instalação de indústrias nos subúrbios, houve um crescimento multidirecional na cidade, mas sem melhorias no sistema de transportes públicos, o que dificultava a locomoção dos operários e tornava maior a distância entre trabalho e moradia.

Nesse sentido, na tentativa de organizar a cidade frente ao crescimento populacional, o Código de Obras de 1937, definiu, juridicamente, as favelas, que passaram a ser reconhecida pelo Estado, mas ainda com roupagens de ilegalidade<sup>12</sup>. Tal dicotomia entre reconhecimento e ilegalidade pode ser encontrada no art. 349 do referido Código<sup>13</sup>:

Artigo 349.º - A formação de favelas, isto é, de conglomerados de dois ou mais casebres regularmente dispostos ou em desordem, construídos com materiais improvisados e em desacordo com as disposições deste Decreto, não será absolutamente permitida.

§ 1.º - Nas favelas existentes é absolutamente proibido levantar ou construir novos casebres, executar qualquer obra nos que existem ou fazer qualquer construção.

§ 2.º - A Prefeitura providenciará por intermédio das Delegacias Fiscais, da Diretoria de Engenharia e por todos os meios ao seu alcance para impedir a formação de novas favelas ou para a ampliação e a execução de qualquer obra nas existentes, mandando proceder sumariamente à demolição dos novos casebres, daqueles em que fôr realizada qualquer obra e de qualquer construção que seja feita nas favelas.

§ 3.º - Verificada pelas Delegacias Fiscais ou pela Diretoria de Engenharia, a infração ao presente artigo, deverá o fato ser levado com urgência ao conhecimento da Diretoria de Engenharia que, depois de obtida a necessária autorização do Secretário Geral de Viação e Obras Públicas, mandará proceder à demolição sumária, independentemente de intimação e apenas mediante aviso dado com 24 horas de antecedência.

<sup>10</sup> MOREIRA, Fernando Diniz. URBANISMO E MODERNIDADE. REFLEXÕES EMTORNO DO PLANO AGACHE PARA O RIO DE JANEIRO. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais (RBEUR), v. 9, n. 2, p. 95-114, 2007.

<sup>11</sup> DO LAGO, Luciana Corrêa. Desigualdades e segregação na metrópole: o Rio de Janeiro em tempo de crise. Observatório IPPUR/UFRJ-FASE, 2000.

<sup>12</sup> GONÇALVES, Rafael Soares. O mercado de aluguel nas favelas cariocas e sua regularização numa perspectiva histórica. GEOgraphia, v. 13, n. 26, p. 114-135, 2011.

<sup>13</sup> BRASIL. Código de Obras do Distrito Federal de 1937. Disponível em: <http://www.rio.rj.gov.br/web/arquivogeral/codigo-de-obras-de-1937> . Acesso em: 12 abr. 2023



§ 4.º - A demolição será precedida de despejo, quando necessário, feito também sumariamente, requisitando-se, se conveniente, o auxílio da força pública.

§ 5.º - Tratando-se de favela formada ou construída em terreno de propriedade particular, será o respectivo proprietário passível, pela infração das disposições do presente artigo e seu §1º, da aplicação da multa correspondente à execução de obra sem licença e com desrespeito ao zoneamento.

§ 6.º - A multa estabelecida pelo § 5º será aplicada em relação a cada casebre construído ou a cada casebre em que fôr executada qualquer obra, independentemente da demolição sumária, cujas despesas serão cobradas do proprietário do terreno, administrativa ou executivamente, sendo neste último caso acrescidas de 20%.

§ 7.º - Quando a Prefeitura verificar que existe exploração de favela pela cobrança de aluguel de casebres ou pelo arrendamento ou aluguel do sólo, as multas serão aplicadas em dobro, observado o que prescreve o § 4º do artigo 348.º, no caso de ultrapassar, o montante da multa a ser aplicada, da importância de dois mil cruzeiros (Cr\$ 2.000,00).

§ 8.º - A construção ou armação de casebres destinados a habitação, nos terrenos, pateos ou quintais dos prédios, fica sujeita às disposições deste artigo.

§ 9.º - A Prefeitura providenciará como estabelece o Título IV do Capítulo deste Decreto para a extinção das favelas e a formação, para substituí-las, de núcleos de habitação de tipo mínimo.

Dentro desse contexto fica claro o desejo do legislador em acabar com as favelas de forma sumária e abrupta.

A primeira experiência, em âmbito nacional, que visava revisar a antiga política habitacional, se deu no governo Dutra (1946 – 1951). Tinha como foco proporcionar a aquisição de moradias baratas em áreas urbanas e rurais. A política em questão era a da Fundação da Casa Popular, que delegavam às prefeituras a função de financiar as construções e ainda arcarem com os custos do saneamento básico<sup>14</sup>.

Tal política não vingou e teve sua extinção no ano de 1964. Visto a necessidade de dar continuidade ao antigo programa, fora criado, no mesmo ano, o antigo Sistema Financeiro Habitacional, que tinha como diretriz a mesma base de seu seu antecessor<sup>15</sup>. Ocorre que não teve muito tempo para uma aplicabilidade efetiva, já que a crise dos anos 80 culminou na extinção do principal órgão controlador, o Banco Nacional de Habitação (BNH).

---

<sup>14</sup> RODRIGUES, Rute Imanishi. Os ‘Parques Proletários’ e os subúrbios do Rio de Janeiro: aspectos da política governamental para as favelas entre 1930~ 1960.(versão preliminar). Rio de Janeiro: IPEA, 2013.

<sup>15</sup> MELO, WF de. A ditadura, a questão da moradia e a modernização excludente: Roberto Campos em defesa do Sistema Financeiro da Habitação. 2013.

A profunda crise vivenciada, foi determinante para o aumento exponencial das moradias irregulares. Sem políticas eficazes e com uma transição de modelo de governo (ditadura para democracia), as pessoas residentes das áreas periféricas, passaram a investir em seus próprios imóveis.

As favelas não foram extintas, elas se transformaram, foram se tornando mais solidas, as novas construções passaram a ser feitas com materiais de típicos de alvenaria. Esse desenvolvimento proporcionou uma verticalização, já que com o novo modelo de construção viabilizava a sobreposição de residências. O que hoje é denominado laje<sup>16</sup>.

Por fim, resta claro que as favelas resultaram da ausência de uma política salutar de habitação, ineficiência na distribuição de terras e o exercício permanente da segregação dos mais pobres. Tal consolidação de modelo urbanístico é histórico, fruto do esvaziamento do poder público e isso torna a favela, mesmo nos dias atuais, o mesmo mecanismo de classificação adotado no passado.

## **1.2 A definição do Direito Real de Laje**

O direito real de laje pode ser entendido como a simultaneidade de unidades imobiliárias independentes, geralmente autônomas, com titularidades diferentes, localizadas em uma mesma região, que permite que o proprietário da construção-base, geralmente, venda ou até mesmo ceda a sua superfície superior ou inferior de construção para que um terceiro possa construir uma nova residência.

“Há muito percebe-se, na realidade social brasileira, uma situação fática recorrente, principalmente em famílias de baixa renda: quando um dos filhos forma um novo núcleo familiar e não tem condições financeiras para adquirir a sonhada casa própria, um dos genitores oferece um pedaço de seu imóvel (laje), para que o aludido filho construa a sua residência - popularmente chamada de puxadinho e passe a ali residir<sup>17</sup>.”

Consequência disso, é uma unidade imobiliária independente e totalmente distinta daquela que serviu como base e originalmente construída sobre o solo, conforme preleciona

---

<sup>16</sup> CORRÊA, Cláudia Franco et al. A regularização fundiária nas favelas nos casos de “direito de laje”: construindo pontes entre o direito inoficial e o direito vigente. Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade, v. 2, n. 1, p. 179-195, 2016.

<sup>17</sup> FIGUEIREDO, Luciano; FIGUEIREDO, Roberto. Direito Civil Direitos Reais. Bahia: Juspodivm, 2018.

o artigo 1.510-A do Código Civil.

Soma-se a isso, o fato de que o direito de laje tem como papel principal promover a divisão do imóvel em duas ou mais unidades imobiliárias independentes entre si, podendo contemplar o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, contudo, somente em projeção vertical: havendo de um lado, a construção original que se encontra sobre o solo, chamada pelo legislador de construção-base, e, do outro lado, a laje, que pode situar-se, tanto no piso superior quanto no subsolo (artigo 1.510-A, §2º do Código Civil)<sup>18</sup>.

Embora como descrito acima, é notório uma certa dificuldade de se consumir tal instituto no ordenamento jurídico brasileiro, visto que há uma deficiência do Poder Estatal em se alinhar aos anseios da sociedade e seus desenvolvimentos, tendo em vista a necessidade de estabelecer mecanismos que se adequem à realidade vigente, para assegurar as garantias atinentes aos cidadãos.

As favelas, como são conhecidas, são resultado de um processo histórico de segregação socioespacial, na qual as populações mais carentes encontram uma forma de sobrevivência nos grandes centros urbanos e que, de certa forma, precisam estar próximas a eles<sup>19</sup>.

Sendo assim, essa é a alternativa encontrada por essas camadas populares para alcançar o mínimo existencial, tendo em vista a inexistência de uma política habitacional eficiente que consiga equacionar as necessidades de sua população, que enfrente a questão urbana de modo planejado e consistente, almejando a concretização do Estado Democrático de Direito.

Dito isso, a saída legislativa foi encontrada na criação do “Direito de Laje”, que, seguindo a Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Cláudia Franco, seria comum nas favelas, já que a totalidade de seus imóveis tem as disposições verticais e de cunho rudimentar. Que são edificadas sobre um

---

<sup>18</sup> 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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) § 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília – DF, de 11 de janeiro 2002. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 12 de maio de 2023.

<sup>19</sup> NEGRI, Silvio Moisés. Segregação sócio-espacial: alguns conceitos e análises. Coletâneas do nosso tempo, v. 8, n. 08, 2010.

solo, geralmente ingreme e perto dos centros urbanos<sup>20</sup>.

### 1.3 As Formas de aquisição do direito real de laje

De forma instantânea, é possível observar que houve por parte do legislador, a omissão de zelo na indicação de uma forma de aquisição do mencionado direito real de laje. Embora tenha faltado tal menção, por se tratar de aquisição de direito real, se pode presumir a aplicação da regra geral do artigo 108 do Código Civil<sup>21</sup>. Isto é, o direito real de laje poderá ser evocado por ato ou negócio jurídico, materializando-se por meio da escritura pública, quando o valor do imóvel for superior a trinta salários mínimos. Para fins de aferição do valor do imóvel, deve-se tomar por base o valor atribuído pelo fisco, e não o fixado pelas partes para a constituição do direito.

Portanto, percebe-se que uma das formas da aquisição do Direito Real de Laje pode ser o resultado de um negócio jurídico celebrado entre pessoas físicas, sendo fruto da autonomia privada do titular que possui em si o registro, para a produção de efeitos imediatos, como ocorre, também, na compra e venda ou doação, ou até mesmo na causa mortis, aos herdeiros legítimos ou através do testamento, podendo este adotar quaisquer das formas ordinárias ou especiais<sup>22</sup>.

A propriedade é adquirida por meio do registro do título translativo no Registro de Imóveis. Somente por meio do registro que se garante a publicidade legitimando assim a oponibilidade *erga omnes*, característica típica dos direitos reais, que dá maior segurança jurídica ao titular da laje<sup>23</sup>.

---

<sup>20</sup> CORRÊA, Cláudia Franco; Controvérsias: entre o “direito de moradia” em favelas e o direito de propriedade imobiliária na cidade do Rio de Janeiro: o “direito de laje” em questão; 1ª edição – Rio de Janeiro: Topbooks Editora. Ano 2012; página 34.

<sup>21</sup> Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília – DF, de 11 de janeiro 2002. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 12 de maio de 2023

<sup>22</sup> DUARTE, Rui Pinto. Curso de direitos reais. Principia Editora, 2020.

<sup>23</sup> FRAZÃO, Ana. Fundamentos do Direito Civil, de Gustavo Tepedino et alii. Revista de Direito Civil Contemporâneo-RDCC: Journal of Contemporary Private Law, n. 25, p. 383-395, 2020.

Ora, a laje, devido sua natureza derivada, decorre da propriedade originária para ser constituída. No entanto, se esta for irregular, é juridicamente impossível a abertura de matrícula própria<sup>24</sup>.

Uma outra forma de aquisição do Direito Real de Laje também pode se dar por meio de declaração unilateral de vontade do titular do imóvel originário, isto é o imóvel base que serviu como preceptor da construção da laje. Declaração essa que permite ao proprietário da construção-base figurar como titular da edificação originária e da laje simultaneamente, considerando ambas as unidades distintas e autônomas uma das outras, podendo ele alugar ou até mesmo vender quaisquer uma delas.

Outro modo de aquisição da Laje é por meio da usucapião. Aliás a possibilidade de se constituir laje por meio da usucapião, já foi tema de discussão na VIII Jornada de Direito Civil que culminou com a redação do enunciado 627:

ENUNCIADO 627 – Art. 1.510: O direito real de laje é passível de usucapião. Justificativa: Por se tratar a usucapião de modalidade originária de aquisição de domínio de bem imóvel privado pelo exercício da posse, incide igualmente sobre o direito real de laje (art. 1.510-A e parágrafos, CC) em suas espécies compatíveis, vale dizer, ordinária, extraordinária, especial urbana, coletiva ou extrajudicial (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado n° 627 da VIII Jornada de Direito Civil, 2018)<sup>25</sup>.

Diante do exposto, não restam dúvidas acerca do reconhecimento da prescrição aquisitiva em favor de um possuidor que exerce a posse com *animus domini* (uma espécie de posse qualificada) sobre a edificação sobreposta, sem que a construção-base ou o terreno onde ela se assenta sejam contemplados.

Ademais, a doutrina mesmo entende de que será possível essa usucapião, desde que se observe todos os comandos da lei, principalmente os que falam sobre prescrição aquisitiva<sup>26</sup>.

Não obstante a discussão exposta, o que de fato se mostra de difícil compreensão é, justamente, quando o concedente, titular dos direitos sobre o terreno, não tiver o domínio

---

<sup>24</sup> DO PRADO MARÇURA, João Francisco. Direito Real de Laje. Editora Dialética, 2022.

<sup>25</sup> BRASIL. Lei n° 10.406, de 10 de janeiro de 2002. CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado n° 627 da VIII Jornada de Direito Civil, 2018>. Acesso em 14 de maio de 2023

<sup>26</sup> SILVA, Anderson Brandão da. Loteamento Ilha Parque: a prescrição aquisitiva e a tutela jurídica da usucapião urbano diante da posse originária. 2020.

formal do imóvel. Ora, nesse caso apresentado não há o que se falar de impossibilidade jurídica de sua aquisição, isso porque a usucapião é modo originário de aquisição de direito, sendo assim a irregularidade do imóvel original não se tornaria fator impeditivo da aquisição da laje por usucapião, logo essa característica originária sanaria quaisquer problemas enfrentados no locus da titularidade<sup>27</sup>.

Essa justificativa se explica devido a forma de titulação prevista no §3º do artigo 10 do Estatuto da Cidade, que prevê a cada possuidor fração ideal do terreno. Isso, de fato, contraria o disposto no §4º do artigo 1.510-A do Código Civil: A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas<sup>28</sup>.

No que diz respeito ao registro da laje, a Lei 13.467, de 2017 foi bem específica ao regulamentar a questão registral do direito de laje, introduzindo um único dispositivo na Lei de Registros Públicos (6.015/73)<sup>29</sup>:

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 recíproca. (BRASIL,1973)

A matrícula consiste no primeiro número de registro no imóvel e está regulada nos artigos 227 a 235 da Lei 6.015 de 31/12/1973 - Lei de Registros Públicos. Nesse sentido a abertura de matrícula própria confere à laje uma autonomia e uma independência da construção-base, passando, o titular da laje a responder por todos os encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade, conforme demonstra o §2º do artigo 1.510-A do Código Civil<sup>30</sup>.

<sup>27</sup> LOUREIRO, Filipe Luís et al. As controvertidas formas de aquisição originária da propriedade: usucapião familiar e §§ 4o e 5o do art. 1.228 do Código Civil. 2022.

<sup>28</sup> 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. § 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade. BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília – DF, de 11 de janeiro 2002. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 12 de maio de 2023.

<sup>29</sup> BRASIL. LEI Nº 6.015, DE 31 DE DEZEMBRO DE 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília –DF, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em:<[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16015compilada.htm)>. Acesso em 12 de maio de 2023.

<sup>30</sup> Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua

Por fim, devido a uma liberdade da Ação de registrar que lhe será dada com a matrícula, o detentor do direito real de laje passará a figurar como dono dela, ou seja, poderá aproveitar todos os poderes que o domínio proporciona.

#### **1.4 Instituição do direito real de laje por medida provisória**

Primeiramente, é preciso mostrar que em 22 de dezembro de 2016 foi editada a Medida Provisória 759, medida essa versava sobre normalização fundiária rural e urbana, destacando a incorporação no ordenamento jurídico brasileiro do Direito de Laje. Observa-se que a inovação legislativa é trazida por iniciativa do Poder Executivo, por meio de uma medida provisória que, mais para frente se tornou uma lei.

Foi, então, no apagar das luzes de 2016, especificamente no dia 22 de dezembro, por meio da Medida Provisória nº 759, que o Direito de Laje restou legislado como Direito Real autônomo, tendo sido inserido o inciso XIII no art. 1.225 do CC/02, bem como criado o art. 1.510-A, no mesmo diploma civilista nacional<sup>31</sup>.

De fato, a questão da regularização fundiária no Brasil já era tratada em diversos projetos legislativo, visto que até hoje, é considerado um tema muito sensível e que carece de um desenvolvimento. Contudo, nenhum destes projetos mencionados possibilitava que o legislador apresentasse uma norma jurídica pronta e preparada para colocar em prática a questão mencionada acima. Em relação ao seu conteúdo, destaca-se que esta indicava uma lógica de aproximação do direito real de laje para a dogmática do direito de superfície<sup>32</sup>.

A questão do temporal que houve entre a vigência da medida provisória e a sua conversão em lei, possibilitou e muito uma calorosa e rica discussão da doutrina civilista a respeito desse tema. Enfatiza-se o seu posicionamento crítico em relação a determinados

---

construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) § 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília – DF, de 11 de janeiro 2002. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 12 de maio de 2023.

<sup>31</sup> FIGUEIREDO, Luciano; FIGUEIREDO, Roberto. Direito Civil Direitos Reais. Bahia: Juspodivm, 2018.

<sup>32</sup> DE FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil. Direito das, 2019.

aspectos da medida provisória supracitada, que foi convertida na Lei 13.465/2017, de 12 de julho de 2017, com inúmeras mudanças tendo em vista o texto editado pelo Executivo (Medida Provisória).

Isso porque, a referida Medida Provisória sofreu muitas críticas, principalmente, com relação ao Artigo 1.510-A, § 1º<sup>33</sup> e § 5º<sup>34</sup>. Dito isso, o primeiro inciso se esvazia pela simples impossibilidade de interpretação, tendo em vista que doutrinadores não conseguiam visualizar a sua razão de ser, ou melhor, a sua adequação perante o instituto que acabara de nascer, bem como a sua aplicabilidade perante a constituição do direito real de laje no cotidiano das favelas. A sua incompreensão se verifica tão latente, que este dispositivo foi retirado na conversão da Medida Provisória em Lei 13.465/2017.

Por conseguinte, o inciso § 5º<sup>35</sup> do Artigo 1.510-A da Medida Provisória nº 759/2016 também foi duramente julgado em virtude da sua vedação à instituição de lajes sucessivas, limitando o acesso à propriedade. Ademais, verifica-se que nos conglomerados urbanos é muito comum a verticalização de inúmeras moradias, sem que haja qualquer limitação numérica. Tal impedimento representa um retrocesso, dissonante com a prática.

As principais críticas concernentes ao fato estavam centralizadas nos Artigos 1510-A do Código Civil de 2002. O artigo supracitado, que instituiu o direito de laje, pressupõe a possibilidade de coexistência, no entanto, sem guarida na prática.

---

<sup>33</sup> Art. 1.510-A. O direito real de laje consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo. § 1º O direito real de laje somente se aplica quando se constatar a impossibilidade de individualização de lotes, a sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos. (Incluído pela Medida Provisória nº 759, de 2016) BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília – DF, de 11 de janeiro 2002. Disponível em: < <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/138407286/artigo-1510a-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002>>. Acesso em 13 de maio de 2023.

<sup>34</sup> § 2º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário do imóvel original. (Incluído pela Medida Provisória nº 759, de 2016) BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília – DF, de 11 de janeiro 2002. Disponível em: < <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/138407286/artigo-1510a-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002>>. Acesso em 13 de maio de 2023.

<sup>35</sup> § 5º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares, não podendo o adquirente instituir sobrelevações sucessivas, observadas as posturas previstas em legislação local. (Incluído pela Medida Provisória nº 759, de 2016) BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília – DF, de 11 de janeiro 2002. Disponível em: < <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/138407286/artigo-1510a-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002>>. Acesso em 15 de outubro de 2017.



Isso porque, antes do seu advento, o direito de uso da laje, era posto dentro do conceito de superfície de uma construção contínua, direito à qual a ordem jurídica configura como real e oponível a terceiros<sup>36</sup>.

Faz-se mister destacar, a importância de se averiguar a questão da segurança dessas construções, de modo a coibir possíveis irregularidades e construções que não se coadunam com os preceitos exigidos pelo Estatuto da Cidade, bem como a normas infraconstitucionais, no âmbito municipal, que disciplinam sobre a temática.

“Advirta-se, porém, que, para evitar lamentáveis tragédias, a norma ressalta que a possibilidade de constituição do direito da laje não mitiga, nem arrefece, as normas municipais e distritais regulamentadoras do direito de construir, as chamadas posturas públicas (§ 8º do art. 1.510-A). Assim, para que se constitua a laje é necessária a prévia autorização do Poder Público, com vistas a conferir segurança, evitando construções sem a necessária segurança técnica. Certamente, é regra com função prospectiva, acautelatória, com visível função promocional.<sup>37</sup>”

Em suma, o ordenamento jurídico em questão não estabelece regramentos que se coadunam com a vivência urbana, atropelando essa realidade legal, construída coletivamente desde a égide da Constituição de 1988. O objetivo da regularização fundiária não é produzir propriedade, mas sim, gerar cidades!

#### **1.4.1 A conversão da Medida Provisória em Lei**

Posteriormente, a Medida Provisória 759/16 foi convertida na Lei 13.465, de 11 de julho de 2017<sup>38</sup>. Esta última dispôs, majoritariamente, entre diversos pontos, a regularização fundiária urbana e rural – e assentou no Brasil o modelo jurídico da laje. Que antes vigorava apenas por Medida Provisória.

Antes de adentrar, de fato, em seus detalhes é necessário reconhecer que essa Lei é de suma importância para a sociedade brasileira, visto que representava e ainda representa, um ponto em que o direito conseguiu atender, mesmo que em partes os anseios de uma população

<sup>36</sup> 27SCHREIBER; Anderson. O Novo Direito Real de Laje, de 12 de setembro de 2017. Disponível em: . Acesso em 01.06.2023

<sup>37</sup> DE FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil. Direito das, 2019.

<sup>38</sup> STOLZE, Pablo; VIANA, Salomão. Direito Real de Laje-Finalmente, a Lei!. Direito UNIFACS–Debate Virtual, n. 207, 2017.

majoritariamente carente<sup>39</sup>. Isto é, esses brasileiros, que, na ausência de uma assistência ou atenção do Estado, criavam suas próprias leis, para que assim, pudessem regulamentar as suas situações cotidianas e de terem o acesso à moradia garantidos.

O surgimento, ainda que prematuro por meio de um ato do executivo, e, posteriormente, a sua transformação em lei, deu ao direito de laje o “ingresso” no rol dos direitos reais que ajudou a viabilizar a regularização da situação jurídica de milhares de edificações no Brasil afora, possibilitando maior segurança jurídica, dignidade e, principalmente, pacificou conflitos no que versava sobre o direito sucessório e o trato entre as partes envolvidas<sup>40</sup>.

Ainda nessa toada, o legislador teve o mérito de reconhecer a realidade existente no cenário da população brasileira, fato, só que mesmo assim, ele incorreu em diversos equívocos, um dos mais nítidos foi a criação de alguns mecanismos de difícil acesso e sem a devida apresentação de alternativas factíveis e palpáveis à conjuntura socioeconômica enfrentada pelo povo brasileiro dentro das favelas<sup>41</sup>.

Além disso, o legislador deixou de levar em consideração a dificuldade (ainda vivenciada) da ineficiência das políticas públicas propostas pelo Estado. De certa forma, isso gerou lacunas e omissões no texto legal, que, como consequência, implicaram no modo como as leis foram e são aplicadas na prática, haja vista que o Estado tem que criar normas que se comuniquem com os anseios e necessidades da população, com o intuito da promoção do progresso social.

## **1.5 A dignidade da pessoa humana como princípio balizador**

Tido como valor fundamental e princípio supremo, a dignidade da pessoa humana inaugura a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, no Artigo 1º, inciso III.

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado Democrático, destinado a assegurar o exercício

---

<sup>39</sup> KHURI, Naila de Rezende. O novo instituto da legitimação fundiária na regularização fundiária urbana: primeiras reflexões sobre a Lei 13465, de 11 de julho de 2017. GUÉRCIO NETO, Arthur Del; GUÉRCIO, Lucas Barelli Del (coords.), p. 285-319, 2016.

<sup>40</sup> STOLZE, Pablo. Direito real de laje: primeiras impressões. Direito UNIFACS–Debate Virtual, n. 198, 2016.

<sup>41</sup> MAGALHÃES, Alex. O direito das favelas. Letra Capital Editora LTDA, 2014.

dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL.

Art. 1º A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos:

III - a dignidade da pessoa humana<sup>42</sup>;

O estudo desse dito princípio mostra um alto grau de complexidade, em virtude de ser considerado um conceito jurídico impreciso, carregado de abstratividade, sendo necessário, por muitas vezes, uma caracterização por meio do senso comum, que possa possibilitar a delimitação do conceito, bem como as suas implicações nas práticas cotidianas<sup>43</sup>.

Sendo assim, permeado com essa caracterização, destaca o ilustre Ministro Luís Roberto Barroso, a existência de três elementos que integram o conteúdo mínimo da dignidade, na sistematização jurídica, que são: os valores intrínsecos da pessoa humana, a autonomia individual e o valor comunitário<sup>44</sup>.

Nesse ínterim, esses valores defendidos pelo Ministro Luís Roberto Barroso reafirmam que a dignidade do ser humano é algo inestimável, que se liga intrinsecamente com a proteção aos direitos fundamentais, quer seja: direito à vida, à igualdade, à integridade física, psíquica e moral.

De outra forma, a dita autonomia individual engloba, também, a capacidade de autodeterminação do indivíduo, no sentido tomar seus próprios rumos na vida, estando, claro, em pacificidade com os preceitos do ordenamento jurídico. Devendo-se então observar a proteção do mínimo existencial<sup>45</sup>, atentando-se aos preceitos sociais daquela sociedade, a fim de enaltecer a promoção da qualidade de vida do indivíduo e de toda a coletividade dentro dos espaços regidos pelas suas regras.

<sup>42</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Disponível em: < [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em 15 de maio de 2023.

<sup>43</sup> SARLET, Ingo Wolfgang. Dignidade da pessoa humana e direitos fundamentais: na Constituição Federal de 1988. Livraria do Advogado Editora, 2021.

<sup>44</sup> BARROSO, Luís Roberto. Curso de Direito Constitucional Contemporâneo – os conceitos fundamentais e a Construção do Novo Modelo. 6ª edição –São Paulo: Editora Saraiva. Ano 2017, página 288

<sup>45</sup> TORRES, Ricardo Lobo. O mínimo existencial e os direitos fundamentais. Revista de direito administrativo, v. 177, p. 29-49, 1989.

## 1.6 Habitação como direito humano

A Declaração Universal dos Direitos do Humanos de 1948<sup>46</sup>, o Pacto Internacional sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais das Nações Unidas (PIDESC) de 1966 e o Pacto Internacional sobre os Direitos Civis e Políticos das Nações Unidas de 1966 são a tríade instrumentaria que compõem a conhecida Carta Internacional dos Direitos Humanos. Esta última serve de parâmetro para muitas outras convenções e princípios adotados pela Organização das Nações Unidas.

Diversos documentos internacionais reconhecem o direito à moradia como necessário para a existência humana com dignidade. O art. XXV da Declaração Universal dos Direitos Humanos<sup>47</sup> afirma que todos têm direito a um padrão de vida que seja capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem-estar, incluindo a alimentação, o vestuário e a moradia. Igual reconhecimento é realizado pelos Estados que fazem parte.

A Declaração americana de direitos e deveres do homem<sup>48</sup> garante em seu artigo 11 que “toda pessoa tem direito a que sua saúde seja resguardada por medidas sanitárias e sociais relativas à alimentação, roupas, habitação e cuidados médicos correspondentes ao nível permitido pelos recursos públicos e os da coletividade”. Nesse sentido, se entende que o direito à vida não pode ser considerado e entendido apenas como mera sobrevivência. Se faz necessária a existência com o mínimo de dignidade.

Se complementa a isso, o fato de que os tratados internacionais têm colocado, também, a alimentação, o vestuário e também a moradia como itens vitais para a existência humana dentro dos parâmetros apresentados.

Toda a questão da habitação mereceu se tornar um tema de direitos humanos uma vez

---

<sup>46</sup> “Em nada surpreende que a Declaração Universal viesse logo a ser tida como uma interpretação autêntica e elaboração da própria Carta das Nações Unidas (no tocante em particular a suas disposições sobre direitos humanos), dando assim conteúdo a algumas de suas normas. A autoridade da Declaração de 1948, nesse sentido, fortaleceu-se, ao ser reconhecida como refletindo normas de direito internacional consuetudinário [há controvérsias]; seus princípios passaram a ser vistos como correspondendo a princípios gerais do direito”. (Trindade, 1999, p. 22).

<sup>47</sup> HUMANOS, DECLARAÇÃO UNIVERSAL DOS DIREITOS. Declaração universal dos direitos humanos. Acesso em 12-04-2023, v. 13, p. 175-196, 2015.

<sup>48</sup> CIDH. Corte Interamericana de Derechos Humanos: DECLARACIÓN AMERICANA DOS DIREITOS E DEVERES DO HOMEM

que um local adequado para viver proporciona em si a própria dignidade, além de possibilitar o desfrute de outros benefícios de natureza jurídica fundamental. Evidencia-se, por exemplo, o caráter de necessidade básica tanto do abastecimento de água potável quanto do saneamento, que são questões diretamente relacionadas à habitação<sup>49</sup>.

Assim como em outras áreas do direito, o direito à habitação confere aos Estados uma série de obrigações, que ultrapassam alguns pontos vitais para o bem-estar de sua população. Aos governos, basicamente, cabe adotar ações para que aquilo que está juridicamente assegurado e posto no ordenamento se transforme em realidade para seus destinatários. E não basta uma mera destinação de recursos ao setor, se faz necessário, também, uma política de implementação<sup>50</sup>. As obrigações dos Governos para com o direito à habitação digna são aquelas disciplinadas no inciso I do artigo 2º do Pacto Internacional sobre os Direitos Civis e Políticos e as de reconhecer, respeitar, proteger e satisfazer este e outros direitos.

O nº I do Artigo 2º do Pacto Internacional sobre os Direitos Civis e Políticos é, de fato, indispensável para a compreensão de quais são as obrigações dos governos quanto a todos os direitos constantes daquele instrumento:

1. Cada um dos Estados Partes no presente Pacto compromete-se a agir, quer com o seu próprio esforço, quer com a assistência e cooperação internacionais, especialmente nos planos econômico e técnico, no máximo dos seus recursos disponíveis, de modo a assegurar progressivamente o pleno exercício dos direitos reconhecidos no presente Pacto por todos os meios apropriados, incluindo em particular por meio de medidas legislativas (ONU, 1966, p. 2)

Assim que aderem ao pacto, os Estados devem agir de modo a adequar sua legislação à obrigação assumida. Mas apenas adoção de medidas legislativas não esvazia os deveres dos governos, que devem, sim, tornar concretas medidas administrativas, judiciais, econômicas, sociais e educativas, todas com o objetivo de cumprir as obrigações pactuadas.

Ainda no que tange à habitação digna, a prática de políticas compatíveis com o pacto

---

<sup>49</sup> GOMES, Luana Rodrigues; HIPPERT, Maria Aparecida Steinherz. Análise dos critérios de moradia adequada para habitação acessível a população de baixa renda. *Labor e Engenho*, v. 16, p. e022014-e022014, 2022.

<sup>50</sup> HÖFLING, Eloisa de. Estado e políticas (públicas) sociais. *Cadernos Cedes*, v. 21, p. 30-41, 2001.

também se torna obrigatória, devendo aos Estados adotar uma estratégia nacional que defina objetivos para melhoria do setor, identifique os recursos disponíveis e a maneira mais eficiente de sua utilização.

## 1.7 Finalidade Social

O dito direito real de laje foi regulamentado pelo legislador para, finalmente, atender uma demanda social de normalização da situação fática existente nas comunidades de baixa renda, com a finalidade de facilitar a aquisição da propriedade e, principalmente, a regularização das moradias erguidas sobre edifícios alheios<sup>51</sup>.

Tais edificações realizam-se, na maior parte das vezes de maneira informal, por meio de um acordo entre o proprietário da construção original, isto é, a base e a pessoa que tem interesse de contruir na laje, limitando-se, essa questão informal, apenas produção de meros efeitos obrigacionais.

Em consonância a essa situação apresentada, o direito real de laje busca, de certa forma, dar uma outra perspectiva a precariedade fundiária dessas habitações, por meio do seu caráter constitutivo, para que a edificação construída em andar superior ou inferior à construção-base adquira existência jurídica própria.

Sendo assim, a laje e a construção-base tornam-se unidades imobiliárias autônomas e distintas, objeto de propriedade exclusiva de seus respectivos titulares. De forma que o titular da laje, passa a ter sobre a unidade imobiliária autônoma, constituída em matrícula própria, o poder de usar, gozar e dispor, conforme depreende o artigo 1.510-A, §3º do Código Civil<sup>52</sup>.

## 2 A NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO REAL DE LAJE

O Direito Real é considerado como uma das áreas do Direito Civil responsável por

---

<sup>51</sup> DO PRADO MARÇURA, João Francisco. Direito Real de Laje. Editora Dialética, 2022.

<sup>52</sup> 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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) § 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017) BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília – DF, de 11 de janeiro 2002. Disponível em: < <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/138407286/artigo-1510a-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002>>. Acesso em 13 de maio de 2023.

legitimar o mando instantâneo da pessoa sobre a coisa<sup>53</sup>. O objeto desse direito vai abranger tanto as coisas corpóreas e tangíveis, como o direito em si, Isso se explica pelo fato dessa concepção não se restringir apenas a bem imóveis (corpóreas e tangíveis).

O legislador para dar poder ao direito real elencou apenas rol taxativos e sem margens para maleabilidade, isto é, um direito positivado que enumera de forma rigorosa seus comandos. Decorrente disso, o direito de laje pode ser caracterizado como direito real, haja vista o disposto no artigo 1.225, XIII do Código Civil de 2002<sup>54</sup>.

No entanto, a discussão em volta desse instituto está justamente em saber se ele é um direito real autônomo dotado de particularidades e pontos comuns com o direito real ou ele é espécie de algum outro já existente e positivado pelo legislador<sup>55</sup>.

Nessa toada, o que se busca com o presente trabalho é demonstrar que o direito real de laje é um instituto independente e isso de dará por meio de um cotejo e, conseqüentemente, uma diferenciação do direito de laje com os demais institutos disponíveis que possam carregar similaridades consigo.

Neste capítulo será tratada as distinções entre o direito de laje e o condomínio edilício, tal como da laje com o principio da propriedade. Ademais, de modo a facilitar o que será futuramente discorrido, não se pode omitir explicações acerca da propriedade horizontal, uma vez que ela serve como estudo basal e favorecerá o entendimento dos demais tópicos a serem apresentados.

## **2.1 Da propriedade horizontal**

Acerca dessa concepção de propriedade, tem-se a ideia de que sobre cada edifício recairá somente um direito de propriedade, que abrangerá, como um todo, todas as

---

<sup>53</sup> GOMES, Orlando. Direitos Reais. 19. ed. ver. ampl. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 11. 196 Ibid., p. 20.

<sup>54</sup> Art. 1.225. São direitos reais:

XIII - a laje.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília – DF, de 11 de janeiro 2002. Disponível em: < <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/85579716/inciso-xiii-do-artigo-1225-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002>>. Acesso em 13 de maio de 2023.

<sup>55</sup> DE CASTRO FIUZA, César Augusto; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017. civilistica. com, v. 6, n. 2, p. 1-21, 2017.

construções fixadas ao solo e, também, ao terreno que dá a ideia de logradouro<sup>56</sup>.

Contudo, há uma exceção a esta regra, que é justamente a propriedade horizontal. Esta preceitua que a cada fração autônoma, no regime apresentado acima, de um edifício pertencerá a um titular diferente. Essa ideia ainda fala sobre o fato de os proprietários dessas frações independentes, também serem coproprietários da parte comum do edifício<sup>57</sup>.

Para melhor se entender tal conceito, basta pensar o nome do instituto de uma forma mais simples, no sentido de que a propriedade horizontal dá a ideia de propriedade por andar. Nesse diapasão, fica claro que estamos tratando de um prédio e que o direito recairá sobre cada apartamento (fração autônoma) e constituirá o que seu titular bem entender, seja moradia, sala comercial, escritório e entre outros<sup>58</sup>.

A caracterização da propriedade horizontal é justamente o fato de frações independentes de um edifício fazerem parte uma só estrutura<sup>59</sup>. Além disso, se observa nesse instituto, dois direitos reais diferentes entre si, sendo eles: O da propriedade unitária, isto é, das frações independentes e outro de copropriedade, este último falando respeito das partes comuns do prédio.

Soma-se a isso, o fato de que só será objeto da propriedade horizontal as frações que, tenham as unidades independentes, como tratado acima, e, principalmente, sejam distintas e isoladas entre si e todas com saídas diferentes para a área comum do prédio. Esses requisitos são visivelmente necessários para que se tenha a ideia de propriedade horizontal de forma conclusa<sup>60</sup>.

Tendo a sido consagrada a propriedade horizontal como algo individual e coletivo em se tratando de áreas comum, no âmbito do Código Civil de 2002, pode ser encontrado de forma expressa, mais precisamente, no artigo 1.331 e seus parágrafos, disposições atreladas ao condomínio edilício<sup>61</sup>, motivo esse que faz com que parte da doutrina trate os dois

---

<sup>56</sup> MARÇURA, Joao Francisco do Prado. Direito real de laje. 2021. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

<sup>57</sup> STOLZE, Pablo. Direito real de laje: primeiras impressões. Direito UNIFACS–Debate Virtual, n. 198, 2016.

<sup>58</sup> ARAÚJO, Ana Rita. Recentes questões práticas relativas à propriedade horizontal. 2019. Tese de Doutorado.

<sup>59</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Propriedade Horizontal. Rio de Janeiro: Forense, 1961. p.41

<sup>60</sup> GONÇALVES, Luís da Cunha. Da propriedade horizontal ou por andares. São Paulo: Ática, 1955. p. 15

<sup>61</sup> VIANA, Marco Aurélio da Silva. Manual do condomínio edilício. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 3



institutos como idênticos entre si<sup>62</sup>.

Além dessa afirmação, outra questão que dá mais igualdade aos dois institutos é a ideia de unidade, o que pode ser encontrado expressamente no artigo 1.339 do Código Civil. Para Caio Mário o edifício representaria apenas uma unidade<sup>63</sup>.

Ele ainda conceitua que por mais que se tenha uma diferenciação entre uma propriedade individual e uma propriedade coletiva, elas não podem ser retiradas, isto é, não se tem domínio sobre quaisquer unidades autônomas sem que exista condomínio comum entre as partes.

Nesse raciocínio, o Código Civil estabelece, de fato, que o direito que os proprietários tem sobre as partes comuns não pode ser destacado da propriedade exclusiva, o que permite, enfim, relacionar o instituto do condomínio edilício como o instituto da propriedade horizontal.

## **2.2 Do direito de laje e o condomínio edilício**

Um dos modelos mais conhecidos de propriedade, o condomínio edilício, pode ser encontrado no Título III, “Da Propriedade”, Capítulo VII do Código Civil brasileiro. Neste último é notório que temos quatro divisões feitas em quatro seções, nelas podemos observar específicas e regras gerais.

Entretanto para se comparar com o Direito Real de Laje, basta apenas observar e analisar algumas disposições expostas na Seção I, “Disposições Gerais”

Por se tratar de um rol taxativo, já no caput do artigo 1.331<sup>64</sup> fica bem nítido o que pode ou não ser considerado como condomínio edilício. Nesse sentido, o que se tem é a possibilidade de coexistência de edificações, divididas em as partes unitárias e autônomas, mas que se unificam em se tratando das partes comuns.

---

<sup>62</sup> LOPES, João Batista. Condomínio. 6. ed. ampl. atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997. p. 182.

<sup>63</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Propriedade Horizontal. Rio de Janeiro: Forense, 1961. p. 48. 212 Ibid., p. 49.

<sup>64</sup> BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Art. 1.331, caput. Disponível em: Acesso em: 13 Mai. 2023.

A toda evidência, o direito da laje não se confunde com o condomínio edilício em que há fracionamento ideal do solo -, pois na superfície haveria uma tripartição de propriedades autônomas: a propriedade do solo, de titularidade do concedente; a propriedade da superfície, pertencente ao superficiário; e a propriedade da sobrelevação, que ingressaria no patrimônio do segundo concessionário<sup>65</sup>

Outrossim, é dado ao proprietário a faculdade de dispor de sua área autônoma e das partes comuns do prédio, entretanto, não pode ele dispor de sua vaga de garagem, por exemplo, cuja a alienação ou até mesmo o aluguel não podem ser feitas a terceiros estranhos à relação condominial.

Dando dessas áreas comuns também existem sistemas vitais ao seu funcionamento e que por isso não podem ser oneradas, visto que atinge a todos os proprietários<sup>66</sup>. Dentro do exposto temos rede elétrica, rede de abastecimento de água, esgoto e até mesmo a estrutura física do prédio. Essa tem um caráter indivisível para com as unidades autônomas e que por isso não podem ser alienadas sozinhas.

Dessa maneira, a legislação dispõe no sentido de que cada parte imobiliária, sendo essas inseparáveis, terá uma fração ideal no solo e em áreas comuns<sup>67</sup>. Ora, essa fração pode ser disposta na forma decimal ou até mesmo ordinária, desde que tal informação esteja elencada no instrumento que institui o próprio condomínio.

Um dos entendimentos mais disseminados e o primeiro a ser aqui apresentado, é o de que o terreno serve apenas para um uso, desconsiderando a passagem do tempo, isto é, perpetuo. Essa corrente compreende também o fato de que na propriedade horizontal o terreno é acessório do apartamento. Isso decorre do que foi mencionado mais acima acerca do uso perpetuo e também pode ser ligado à impossibilidade de alienação em separado.

<sup>65</sup> DE FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil. Direito das, 2019.

<sup>66</sup> CABRAL, Rafael Lamera Giesta; GAMA, Vanessa Dias de Carvalho Quaresma. Direito de laje: da importância social e das controvérsias quanto ao direito de superfície e ao condomínio edilício. Revista Jurídica da FA7, v. 15, n. 2, p. 109-126, 2018.

<sup>67</sup> Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Art. 1.331, caput. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10646451/artigo-1331-da-lei-n-10406-de-19-de-janeiro-de-2002#:~:text=CC%20%2D%20Lei%20n%C2%BA%2010.406%20de,s%C3%A3o%20propriedade%20comum%20dos%20cond%C3%B4minos>. Acesso em: 13 Mai. 2023.

O segundo entendimento, decorre do que já foi apresentado por Caio Mário, em que a propriedade horizontal coincide a uma unidade jurídica, o que também pode ser extraível da lei ao determinar que a parte comum é inseparável da propriedade exclusiva<sup>68</sup>. Apesar do demonstrado soar como dúvidas em muitos lugares, ambos estão justificados em lei.

Soma-se a isso os outros pontos pertencentes ao Código Civil presente na área de Disposições Gerais do condomínio edilício quando falam, sobre a forma de criação do condomínio, que será um negócio *inter vivos* e *causa mortis*, e seus requisitos de forma presente nos artigos 1.332 a 1.334 do mesmo dispositivo; os direitos e deveres dos condôminos (artigo 1.335 e 1.336); a realização de algum tipo de obra do edifício (artigo 1.341 a 1.343); relação entre condomínios e terceiros, (artigo 1.338); e outras ações que podem ser obrigatórias aos moradores (artigo 1.337, 1.340, 1.344 a 1.346).

Com isso, tem-se o resultado de que a pressuposição de uma propriedade exclusiva, com unidades autônomas é pertencente ao condomínio edilício, levando em conta o condomínio, também, das partes comuns. A igualdade a ser apresentada entre esse instituto para com o direito de laje é baseado no fato de existe em ambas existência de unidades imobiliárias independentes e, na maioria das vezes, dispostas de forma vertical<sup>69</sup>.

Presente no Código Civil, mais precisamente no artigo 1.510-A, §4<sup>o</sup><sup>70</sup>, há um afastamento da existência de um condomínio entre o titular da laje e o proprietário da fundação base. Isto porque é esclarecido pela lei que a instituição do direito de laje não vai atribuir a já conhecida fração ideal de terreno ao titular da construção superior ou inferior e ou até mesmo uma possível participação proporcional em áreas já edificadas. Com isso, temos uma diferença bem importante, já que a notada ausência da propriedade comum, que é um pressuposto importante para a existência da propriedade horizontal, impede, portanto, a

---

<sup>68</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e Incorporação. Rio de Janeiro: Forense, 1981. p. 94.

<sup>69</sup> GOMES, Orlando. Direitos Reais. 19. ed. ver. ampl. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 254

<sup>70</sup> Art. 1.510-A. O direito real de laje consiste na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, de maneira a permitir que o proprietário ceda a superfície de sua construção a fim de que terceiro edifique unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília – DF, de 11 de janeiro 2002. Disponível em: < <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/138407286/artigo-1510a-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002>>. Acesso em 13 de maio de 2023.

confusão com o direito real de laje.

Nesse sentido ao que foi apresentado, os autores Cristianos Farias e Nelson Rosenwald, defendem a posição de que o direito de laje não se equipara ao conceito de condomínio edilício, surgindo apenas o direito de construir, posteriormente registrar, sobre ou sob a laje alienada, sem ter como prerrogativa uma aferição de fração ideal<sup>71</sup>.

A aproximação dos dois institutos é o que diz o do artigo 1.510-C, caput do Código Civil, no que tange a autorização de regras específicas do condomínio sejam aplicáveis ao direito de laje, uma espécie de diálogos das fontes, uma teoria defendida pela professora Maria Celina Bodin de Moraes, que determina uma interpretação, levando em consideração outras áreas e conceitos do direito para uma melhor compreensão, acrescentando-se a isso, a constitucionalização do Direito Civil<sup>72</sup>.

Devido uma nítida confluência entre estes institutos, é possível verificar uma ligação em relação o direito real de laje, no que tange a sua atuação nesta área. Isto é, percebe-se que o mencionado direito atua no “vazio” deixado pelo direito de superfície e condomínio edilício. Temos como conclusão uma paralelismo em relação à construção sobre edifício alheio, mas sem que isso torne idênticos o direito real de laje com propriedade horizontal e superfície.

É importante mencionar que mesmo antes de uma previsão legal, alguns autores já defendiam o a dada sobrelevação da superfície, isto é, a construção de uma propriedade sobre a laje, isso porque havia uma combinação do direito de superfície e as prerrogativas já há muito existentes do condomínio edilício<sup>73</sup>. O que foi levado em consideração pelos autores é o fato do direito real de superfície não conseguir cessar discussões acerca convivência entre moradores e tampouco dirimir situações pertencentes às regras da propriedade horizontal.

Esse hibridismo apresentado não se pode confundir com o direito de laje já positivado

---

<sup>71</sup> FARIAS, C. C. D., Netto, F. B., & Rosenwald, N. (2018). Manual de direito civil. *Salvador: Juspodivm*.

<sup>72</sup> MORAES, Maria Celina Bodin de. A caminho de um direito civil constitucional. *Revista de direito civil*, v. 65, p. 21-32, 1993.

<sup>73</sup> 240 MAZZEI, Rodrigo Reis. O direito de superfície e a sobrelevação (o direito de construir na edificação alheia ou ‘direito de laje’). *Revista Forense*, Rio de Janeiro, v. 416, p. 243-258

no ano de 2016, demonstrando, a já citada realidade habitacional dos estados brasileiro<sup>74</sup>. Com isso, conclui-se que a doutrina se preocupou com essa questão social. Portanto, diante de todo o exposto, o direito de laje estabelecido pelo legislador não é confundido com o direito de superfície ou o condomínio edilício<sup>75</sup>.

### **2.3 A não distinção do direito real de laje e direito de Propriedade**

Para um direito ser considerado de fato um direito real, ele precisa atender a prerrogativas previstas em lei. Nesse sentido, é notório que o direito real de laje se encaixa nessa concepção, haja vista que o titular do bem tem a faculdade de agir sobre ele. Além disso, doutrinadores afirmam que esse direito real é uma das formas do direito de propriedade<sup>76</sup>.

Em um caráter mais extensivo de entendimento, o direito de propriedade preza muito pela faculdade do proprietário, no que tange, literalmente, a sua vontade para aquele imóvel. Isso é conferido pelo o Código Civil que dá a essa pessoa que é dono da laje, unidade imobiliária autônoma, o poder inerentes à propriedade, sem que para isso dependa de terceiros ou suas vontades<sup>77</sup>. Essa questão de poder fazer o que bem entender do imóvel, levando em consideração a já citada função social, já é considerado o conceito mais latente da propriedade, podendo ainda o proprietário, transformá-la ou até mesmo destruí-la<sup>78</sup>. Outra característica, que confere o direito real de laje o status de direito de propriedade é o fato do proprietário poder lutar pelo bem quando for ameaçado por terceiros.

Nessa linha, Caio Mário preceitua que de nada adianta o sujeito ter a titularidade nos aspectos inerentes a propriedade (uso, gozo e fruição), se não lhe fosse dado, também, o direito de lutar pelo que é seu, isto é, conforme mostrado acima recuperá-la de algum terceiro que atrapalhou a sua titularidade e a pois em xeque<sup>79</sup>.

---

<sup>74</sup> 227RIZZARDO, Arnaldo. O direito real de laje. Revista dos Tribunais, São Paulo, ano 106, v. 986, p. 263 – 275, dez. 2017. p. 266.

<sup>75</sup> VIANA, Marco Aurélio da Silva. Manual do condomínio edilício. Rio de Janeiro: Forense, 2009. p. 9

<sup>76</sup> ROSENVALD, Nelson. O direito real de laje como nova manifestação de propriedade. Página Pessoal: 14 de setembro de 2017. Disponível em: . Acesso em: 29 maio 2018

<sup>77</sup> BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Art. 1.510-A, §3º. Disponível em: Acesso em: 14 mai. 2018.

<sup>78</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições do Direito Civil, Volume IV: Direitos Reais. 22. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 78-79

<sup>79</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições do Direito Civil, Volume IV: Direitos Reais. 22. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 79.

Passando dos critérios de interpretação apresentados acima, outra maneira de enxergar o direito de propriedade no direito real de laje é se utilizando de um critério um pouco mais específico, sendo ele mais descritivo.

Nessa toada, a propriedade pode ter características exclusivas, absolutas e complexas, levando em consideração as ações de seu titular<sup>80</sup>. Tal qual na realidade vivida no direito de laje.

Ainda no que tange essa associação; entre o direito real de laje e o conceito de direito de propriedade, a complexidade do direito de laje está presente, quando seu titular tem opção de onerar a superfície de seu imóvel para outrem; está presente também quando não há observação da segurança de sua construção e a parte estética do edifício, isto é, não poderá fugir de padrões impostos; e também as obrigações prestacionais sucessivas, que tem a ver com o pagamento das despesas, que interessa a toda coletividade local<sup>81</sup>.

Já o seu caráter absoluto, está presente no poder de dispor que possui seu titular, esse poder é o que confere ao seu detentor a faculdade de decisão do uso da coisa, podendo até instaurar diferentes direitos de cunho real nela<sup>82</sup>.

Em contrapartida o titular pode vir a sofrer problemas dentro desse direito absoluto, principalmente no que tange à conservação da coisa em relação a sua fundação, isto é, a construção base. Não menos importante, outro limitador é o fato de que o proprietário tem o dever de observar a preferência de destinatário da alienação<sup>83</sup>.

Já o exclusivismo da propriedade diz respeito da característica pessoal desse direito, ou seja, essa pessoalidade, por lógica, exclui outras pessoas de usar, gozar e usufruir do bem. Isto posto segue a redação do artigo 1.510-A, §3º<sup>84</sup>, confere ao titular da laje o direito de usar e fruir desta, configurando seu caráter exclusivo, semelhante ao direito de propriedade.

---

<sup>80</sup> DE CASTRO, Karina Pinheiro. O direito real de laje: uma análise à luz do princípio constitucional da função social da propriedade. *Revista Brasileira de Direito Civil*, v. 22, n. 04, p. 227-227, 2019.

<sup>81</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. *A propriedade como relação jurídica complexa*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003. p. 75

<sup>82</sup> GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 19. ed. ver. ampl. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 109

<sup>83</sup> OLIVEIRA, Caio Maia Xavier de. *Direito real de laje e a aplicação do direito de preferência*. 2018.

<sup>84</sup> BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Art. 1.510-A, §3º. Disponível em: Acesso em: 14 mai. 2023.

Portanto, resta claro o fato de que o direito real de laje esta ligado ao direito de propriedade e ambos guardam forte relação, podendo até defender a tese de que o direito real de laje é uma forma mais recente do direito da propriedade. Em contra ponto, outro segmento da doutrina, esta sendo minoritária, entende que o sujeito, titular do direito real de laje não pode ser visto proprietário da totalidade edificada, limitando-se apenas de ser o titular da laje construída sobre o imóvel base. Contudo essa visão é um tanto reducionista, haja vista que não leva em consideração as semelhanças entre o direito de propriedade e a laje.

#### **2.4 Conclusão acerca da natureza jurídica**

Mediante a todo o exposto, conclui-se que a natureza jurídica, aqui abordada, do Direito Real de Laje apresenta muitas particularidades e que por isso não se pode falar em pacificidade doutrinária.

Nesse diapasão, é notório que essa natureza jurídica buscada para o direito real de laje, não está presente em nenhuma categoria presente. É sabido que a cada surgimento de um instituto, doutrinadores tentam ao máximo enquadrá-los em preceitos jurídicos já existentes<sup>85</sup>. Contudo, o tempo já ensinou de que o direito não está preso aos institutos e conceitos já existentes, a lei 13.465/2017, responsável pela positivação do direito real de laje é exemplo disso, uma vez que atendeu às carências de sua população que se atualiza a todo o instante.

Portanto, é seguro dizer que até o fim da confecção deste trabalho, a natureza jurídica do direito real de laje é considerada *suis generis*, isto é, não possui semelhança com nenhum outro. Isso se dá pelo fato, também, do legislador ter tido como base de criação do direito real de laje, outras realidades que não a brasileira<sup>86</sup>.

O que se espera, por fim, é uma caminhada síncrona do instituto com os anseios da sociedade, tudo função do aperfeiçoamento do direito real de laje e as novas perspectivas geradas por ele.

---

<sup>85</sup> DALAGO, Jacqueline Letícia Stachwski; SCHRINER, Sarah Francine. A NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO REAL DE LAJE E O DIREITO DE SUPERFÍCIE: UM INSTITUTO CRIADO PELA LEI 13465/17. Intertemas ISSN 1516-8158, v. 24, 2019.

<sup>86</sup> ARAÚJO, Raquel Magalhães. A natureza jurídica do direito de laje. 2018.

### **3 O DIREITO REAL DE LAJE COMO RESULTADO DA LEI Nº 13.465/2017.**

#### **3.1 Definição**

Em todo o trabalho até o presente momento, ficou nítido que o direito real de laje estará presente quando o proprietário de uma construção-base ceder a sua superfície, ou seja, levando em consideração o sobre e o sob do imóvel já existente, de modo que o titular da laje tenha uma unidade imobiliária autônoma, isto é, distinta da propriedade da construção-base, conforme apresenta o Artigo 1.510-A do Código Civil de 2002.

Além disso, o direito real de laje poderá abranger tanto o conhecido espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, porém, somente em sentido vertical. Repisa-se, que o legislador quis estancar a constituição deste instituto na esfera horizontal, conforme trabalhado em capítulo anterior.

Mais adiante, será demonstrada uma observação no que tange a nomenclatura dada ao instituto e que esta, foi pensada para ser acessível e tangível a todos. O que merece um enfoque é que o nome escolhido para o instituto está ligado ao conceito que fora apresentado em todo o presente trabalho e tinha como fito, pelo legislador, atingir as camadas mais populares, visto que eram elas que vivenciavam a laje no cotidiano.

##### **3.1.1 Nome fora dos padrões técnicos**

Tratando-se da nomenclatura abordada em todo o trabalho é sabido que parte da doutrina considera “Laje” um nome atécnico, tendo em vista que o nome ideal e dentro dos padrões seria direito real de sobrelevação. Ocorre que essa não apropriação do nome técnico ficou mais acessível para as pessoas<sup>87</sup>.

Ainda nesse sentido, o direito real positivado pela Lei nº 13.645/2017 também incorpora o título acerca dos andares subterrâneos, tendo em vista que o texto legal também se refere às construções sobre e sob a construção, ou seja, existem tanto as edificações no

---

<sup>87</sup> MARQUESI, Roberto Wagner. Desvendando o direito de laje. *Civilistica.com*, v. 7, n. 1, p. 1-24, 2018.



espaço aéreo quanto no subsolo<sup>88</sup>.

Destarte, o nome técnico de direito de sobrelevação foi preterido e o legislador optou por manter o direito real de laje com o fito de dar roupagens populares ao instituto, haja visto que os destinatários dessa tese seriam juntamente as camadas mais populares<sup>89</sup>.

### 3.1.2 Das lajes sucessivas.

Antes mesmo de se tronar lei, o direito real de laje, como explicitado, fora uma Medida Provisória de nº 759/2016, esta, por sua vez, não permita a chance da construção de lajes sucessivas, pois acreditava-se que essa não permissão era necessária para a segurança dos titulares dentro dos centros urbanos. Percebe-se que nessa época, sendo ainda o direito real de laje, um conceito embrionário, que essa medida visava muito mais por um freio no crescimento desordenado das favelas do que justamente dar segurança aos seus moradores<sup>90</sup>.

Entretanto, com o conceito já amadurecendo, parte da doutrina, com um viés mais social, criticava tal posicionamento imposto na medida provisória. Essa crítica se baseava no fato de que essa proibição de lajes sucessivas feria o princípio da função social da propriedade<sup>91</sup>.

Ora, a realidade vivida por moradores de favelas Brasil afora, era justamente o de lajes sucessivas e todos davam a elas uma função social e, em contrapartida, elas davam a eles o princípio fundamental da moradia e a dignidade de se ter um teto<sup>92</sup>. Ocorre que com sua mudança para o rol de leis, o direito real de laje deu a legalidade à laje, mas com a ressalva de que essas construções sucessivas não podiam ir de encontro com limites impostos pela

<sup>88</sup> STOLZE, Pablo. Direito real de laje: primeiras impressões. Direito UNIFACS–Debate Virtual, n. 198, 2016.

<sup>89</sup> MATOSINHOS, Ana Paula; FARIA, Edimur Ferreira de. A efetividade do direito real de laje como instrumento de política pública para acesso à moradia digna. Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade, Maranhão, v. 3, n. 2, p. 69, 2017.

<sup>90</sup> DIAS, Helena Soares Souza Marques; MAFRA, Márcia Robalo. O DIREITO REAL DE LAJE COMO INSTRUMENTO DE REGULAMENTAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA. Revista da ESMESC, v. 25, n. 31, p. 335-361, 2018.

<sup>91</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. Direito de superfície e laje. Colégio Notarial do Brasil. Seção São Paulo. 14 jul. 2017. Disponível em: <<http://www.cnbsp.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=MTQzMdG=&filtro=&Data=>>>. Acesso em: 21 maio 2023

<sup>92</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito real de laje (criado pela Lei 13.465 de 2017). Migalhas. 24 out. 2017. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI267743,91041Direito+real+de+laje+criado+pela+lei+13465+de+2017>>>. Acesso em: 21 maio 2023.

administração pública e muito menos por em risco a segurança de outras pessoas.

“Em outras palavras, somente poderá o titular da laje realizar obras que, a par de respeitarem as normas municipais, não resultem em dano ou ponham em risco a segurança, o desenho arquitetônico e a estética do prédio.”<sup>93</sup>

Conforme dito e presente no dispositivo da lei, mais precisamente no artigo 1510-A do Código Civil, se dá a possibilidade de existir lajes sucessivas, em mais de três graus. Como consequência dessas lajes sucessivas, haverá também várias unidades autônomas uma das outras. Levando em consideração que elas devem ser sobrepostas tendo como início a construção-base.

### **3.1.3 Das Partes de uso comum e restrições à propriedade exclusiva**

Adentrando no mérito dessa abordagem, se faz necessário observar a redação do artigo 1.510-C do Código Civil, que trata da contribuição de despesas necessárias para a conservação e uso das áreas ditas comuns a todos no direito real de laje:

Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, 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. § 1º São partes que servem a todo o edifício: I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio; II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje; III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício<sup>94</sup>.

Mesmo que já exposto, vale lembrar que a regra de divisão mostrada acima, não se confunde em nada com o que se preceitua no condomínio edilício<sup>95</sup>, nele, o proprietário é

---

<sup>93</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo Curso De Direito Civil-Vol. 5-Direitos Reais-5ª edição 2023. Saraiva Educação SA, 2023.

<sup>94</sup> BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Art. 1.510-C. Disponível em: Acesso em: 14 mai. 2023

<sup>95</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze. O Condomínio edilício no novo código civil. Disponível na Internet:< <http://www.>

dono de uma parte privativa e mais uma fração das áreas comuns.

Alem disso, no direito real de laje não existe a laje fração ideal, mas isso não quer dizer que o titular não terá de pagar pelas despesas de conservação, entre outras. Ainda nesse cerne, Rodolfo Pamplona Filho defende que caso haja alguma omissão quanto a valores a ser dividido entre as partes para o uso do bem, deverá o juiz estipular o valor que será pago pelos sujeitos<sup>96</sup>. Cabe mencionar que tal atitude é tomada apenas em sede da esfera judicial, isto é, não houve acordo entre as partes no que tange a estipulação do valor de contribuição.

Ainda na questão da conservação, o código civil aceita a possibilidade de um interessado, desde que afetado ou não pelo estado de conservação do imóvel, promova consertos urgentes. Posteriormente a reforma, se houver recusa do devedor em fazer a obra de caráter urgente ou até mesmo a sua demora, pode o interessado executar ou mandar executar o ato de reparo, independentemente de autorização judicial, visto que se trata de uma reforma urgente, podendo depois ressarcido, §2º do artigo 1.510-C<sup>97</sup> acrescido do artigo 249 do Código Civil<sup>98</sup>.

Em se tratado da incidência de tributos, este será responsabilidade de seu titular, visto que cada unidade é autónoma e independente entre si. Posto no artigo 1.510-do A, §2º Código Civil: “o titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre sua unidade” (BRASIL, 2002)<sup>99</sup>.

Temos que o direito real de laje, proporciona restrições quanto ao exercício de direito da propriedade. Em resumo, o titular da laje só poderá fazer obras e reparos quando essas ações não prejudicarem outras pessoas e não irem além das normas impostas por estados e

---

mundojuridico. adv. br>. Acesso em, v. 25, 2004.

<sup>96</sup> GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo Curso De Direito Civil-Vol. 5-Direitos Reais-5ª edição 2023. Saraiva Educação SA, 2023.

<sup>97</sup> BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Art. 1.510-C. Disponível em: Acesso em: 14 mai. 2023

<sup>98</sup> Art. 249. Se o fato puder ser executado por terceiro, será livre ao credor mandá-lo executar à custa do devedor, havendo recusa ou mora deste, sem prejuízo da indenização cabível.

Parágrafo único. Em caso de urgência, pode o credor, independentemente de autorização judicial, executar ou mandar executar o fato, sendo depois ressarcido. BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Art. 1.510-C. Disponível em: Acesso em: 14 mai. 2023

<sup>99</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília – DF, de 11 de janeiro 2002. Disponível em: < <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/138407286/artigo-1510a-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002>>. Acesso em 13 de maio de 2023.

municípios, tais como faixadas, altura da construção, riscos a transeuntes e entre outros. O exposto está redigido no artigo 1.510-B:

### 3.1.4 Da Preferência quando se aliena o bem

Presente no artigo 1.510-D do Código Civil<sup>100</sup>, o direito de preferência é estabelecido quando da alienação da laje. Esse direito se assemelha ao da preferência do locatário quando o locador decide vender o imóvel. Só que no caso do direito real de laje, quem terá essa preferência em caso de venda será sempre o proprietário da construção base. Caso não exista apenas um titular, se aplicará a ordem disposta no §2º do artigo 1.510-D<sup>101</sup>. A ordem em questão elencada pelo artigo é taxativa, isto é, não permite exceções sendo: primeiramente, ao titular da construção-base, em sequência ao titular da laje ascendente e por último, ao titular da laje descendente. Repisa-se de que a vantagem oferecida a um tem de ser oferecida as outras, por questões de isonomia da relação jurídica.

Não obstante, o oposto também é lei, isto é, quando o proprietário decide vender a construção base, o titular da laje, superior ou inferior terá o direito de preferência na compra.

Importante dizer que aos titulares, tanto da construção-base como da laje deverá ser dado conhecimento da alienação de quaisquer, para que no prazo de trinta dias, corridos, se manifestem acerca de seus direitos de preferência, isto é, se quiserão ou não adquirir o imóvel vendido.

Caso não haja interesse das partes mencionadas, o alienante poderá negociar com quem lhe for do interesse, visto que respeito a ordem elencada pelo artigo 1.510-D foi respeitada.

---

<sup>100</sup> Art. 1.510-D do Código Civil de 2002. Em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017).

§ 1º: O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília – DF, de 11 de janeiro 2002. Disponível em: < <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/138407286/artigo-1510D-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002>>. Acesso em 13 de maio de 2023.

<sup>101</sup> § 2º: Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017). BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União – Brasília, DF, de 11 de janeiro de 2002. Disponível em: . Acesso em 05 de maio de 2022.

Na hipótese de os titulares do direito de preferência, elencados acima não forem notificados da venda do imóvel, poderão, lastreados pelo §1º do artigo 1.510-D, do Código Civil, atravessar as negociações mediante o depósito do valor do bem vendido, levando em conta o prazo de natureza decadencial de cento e oitenta dias da venda. Importante falar que por ser um direito formulado por contrato, nada impede de as partes combinarem se preferência não se operará ou operará de modo diverso<sup>102</sup>.

Por fim, o dito direito de preferência vale apenas para a alienação dotada de valor pecuniário da construção base ou da laje. Em consequência disto, quaisquer outros negócios não gerarão direitos em favor dos titulares de suas unidades, isto é da fundação e da laje<sup>103</sup>.

### **3.2 O direito de laje abrangido pelos pressupostos inerentes dos Direitos Reais**

O Direito Real foi inserido no ordenamento jurídico brasileiro, por meio da Lei nº 13.465, de 13 de julho de 2017, no rol taxativo dos direitos reais, conforme enuncia o Artigo 1.225, XIII do Código Civil de 2002.

A dogmática jurídica, em um contexto bem abrangente, estabelece que para qualquer instituto criado ou não, para integre o rol taxativo do direito real, deverá passar por uma comparação minuciosa com as principais características daquele, sendo esses: sequela, preferência, tipicidade, especialidade e publicidade. O que será demonstrado a seguir é como os atributos do direito real de laje se liga de forma umbilical com os preceitos taxativos do direito real<sup>104</sup>.

#### **3.2.2 Preferência e Sequela**

Dando continuidade, o rol taxativo do direito real deste capítulo abordará a questão da sequela e preferência. De antemão, menciona-se o art. 1.228 do Código Civil<sup>105</sup> que trata a

---

<sup>102</sup> VENOSA, Silvio de Salvo. Direitos reais. São Paulo: Atlas, v. 3, 1995.

<sup>103</sup> MARQUESI, Roberto Wagner. Desvendando o direito de laje. *Civílistica*. com, v. 7, n. 1, p. 1-24, 2018.

<sup>104</sup> LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. Direitos reais. Coimbra: Almedina, 2009.

<sup>105</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jan. 2002. Disponível em: . Acesso em: 19 jun. 2017.

sequela como o poder de reaver a coisa do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha<sup>106</sup>.

A sequela é uma forma absolutista presente nos direitos reais. Essa forma de oponibilidade a todos conferida ao titular, dá a ele o direito de reaver o bem de quem o tenha tirado injustamente. Há mecanismos judiciais que atendem a esse comando sendo a ação reivindicatória um desses. Nesse caso essa Ação é o meio pelo qual o titular retoma o bem que estava em poder de terceiro

Nessa toada, o que pode confundir muito é a relação entre um direito obrigacional e o direito real no que tange a sequela. O primeiro, o polo é ocupado unicamente pelo devedor que tem o dever perante o seu credor. Caso haja alguma interferência de fora dessa esfera contratual, nada pode ser feito, visto a vinculação contratual existente<sup>107</sup>.

A título de exemplificativo, em uma venda de um bem móvel, sendo este objeto de um contrato de compra e venda, o comprador estará protegido apenas nos moldes do art. 450, do Código Civil<sup>108</sup>, ou seja, terá o direito de ser restituído o valor pago, bem como pode ter também, a depender da situação, eventual indenização caso a ele não tenha sido entregue a coisa. Em contraposição a isso, em uma relação que o titular de um imóvel tenha seu direito ameaçado, ele pode reaver e reivindicar a coisa<sup>109</sup>.

Já no caso da preferência, o art. 958, do Código Civil<sup>110</sup> estipula taxativamente ela

<sup>106</sup> CALGARO, Gerson Amauri. Apontamentos sobre a natureza típica dos direitos reais.

<sup>107</sup> AMORIM, Keury Gleidse Souza; DE AZEREDO, Fernando Antonio Rego. DIREITO REAIS-CARACTERÍSTICAS. JICEX, v. 10, n. 10, 2017.

<sup>108</sup> Art. 450. Salvo estipulação em contrário, tem direito o evicto, além da restituição integral do preço ou das quantias que pagou:

I - à indenização dos frutos que tiver sido obrigado a restituir;

II - à indenização pelas despesas dos contratos e pelos prejuízos que diretamente resultarem da evicção;

III - às custas judiciais e aos honorários do advogado por ele constituído.

Parágrafo único. O preço, seja a evicção total ou parcial, será o do valor da coisa, na época em que se evenceu, e proporcional ao desfalque sofrido, no caso de evicção parcial.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília – DF, de 11 de janeiro 2002. Disponível em: < <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10703122/artigo-450-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002>>. Acesso em 13 de maio de 2023.

<sup>109</sup> BASTOS, Leticia Elaine Lino Pereira. DIREITO REAL DE LAJE. Revista Ciências Jurídicas e Sociais-UNG-Ser, v. 11, n. 1, p. 24-41, 2021.

<sup>110</sup> Art. 958. Os títulos legais de preferência são os privilégios e os direitos reais.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília – DF, de 11 de janeiro 2002. Disponível em: < <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10676011/artigo-958-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002>>. Acesso em 13 de maio de 2023.

como um direito real. Além disso, o referido artigo coloca os títulos legais de preferência como uma de suas formas. Este último, vai versar sobre quem tem direito, em um concurso de credores, de receber primeiro do devedor, como exemplo temos os créditos alimentares, que é o primeiro na ordem de pagamento<sup>111</sup>.

Já tendo como exemplo a legislação falimentar, os créditos de cunho e geralmente com garantia real ficam, na lista, na posição de em terceiro lugar na ordem de pagamento, no concurso de credores, atrás dos créditos extraconcursais apontados no art. 84 da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005<sup>112</sup>, que, diz respeito às dívidas da massa falida; e atrás, também, dos créditos trabalhistas. Há de se mencionar, que, conforme o inciso II, do art. 83 da já citada lei, o crédito pago apenas até o limite do valor do bem gravado. Havendo valor restante, ele será convertido em crédito quirografário.

Por essa lógica, os bancos não criam muitas dificuldades em dar empréstimos com garantia real como forma de quitação, ou seja, a instituição financeira até prefere essa modalidade, porque caso o tomador do empréstimo não consiga honrar com os pagamentos das mensalidades acordadas, o banco não terá problemas em reaver esse dinheiro, visto que na linha de sucessão de credores, o crédito originário de garantia real é o terceiro mais

---

<sup>111</sup> DE AZEVEDO, Eduardo Andrade Flor. Direitos reais de garantia. Revista de Ciência Política, v. 28, n. 1, p. 91-134, 1985.

<sup>112</sup> Art. 84. Serão considerados créditos extraconcursais e serão pagos com precedência sobre os mencionados no art. 83 desta Lei, na ordem a seguir, aqueles relativos:

I - (revogado);

I- A - às quantias referidas nos arts. 150 e 151 desta Lei;

I- B - ao valor efetivamente entregue ao devedor em recuperação judicial pelo financiador, em conformidade com o disposto na Seção IV- A do Capítulo III desta Lei;

I- C - aos créditos em dinheiro objeto de restituição, conforme previsto no art. 86 desta Lei;

I- D - às remunerações devidas ao administrador judicial e aos seus auxiliares, aos reembolsos devidos a membros do Comitê de Credores, e aos créditos derivados da legislação trabalhista ou decorrentes de acidentes de trabalho relativos a serviços prestados após a decretação da falência;

I- E - às obrigações resultantes de atos jurídicos válidos praticados durante a recuperação judicial, nos termos do art. 67 desta Lei, ou após a decretação da falência;

II - às quantias fornecidas à massa falida pelos credores;

III - às despesas com arrecadação, administração, realização do ativo, distribuição do seu produto e custas do processo de falência;

IV - às custas judiciais relativas às ações e às execuções em que a massa falida tenha sido vencida;

V - aos tributos relativos a fatos geradores ocorridos após a decretação da falência, respeitada a ordem estabelecida no art. 83 desta Lei.

§ 1º As despesas referidas no inciso I- A do caput deste artigo serão pagas pelo administrador judicial com os recursos disponíveis em caixa.

§ 2º O disposto neste artigo não afasta a hipótese prevista no art. 122 desta Lei.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília – DF, de 11 de janeiro 2002. Disponível em: < <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/10676011/artigo-958-da-lei-n-10406-de-10-de-janeiro-de-2002>>. Acesso em 15 de maio de 2023.

importante para pagamento em uma ação judicial<sup>113</sup>.

Analisadas as principais características pertencentes ao direito real, as quais se sobrepõem aos de natureza obrigacional, principalmente quando se fala de poderes que o titular possui, surge um breve questionamento a respeito da possibilidade, de pelo menos alguns casos, o direito real de laje ser regulado por contrato *inter vivos*<sup>114</sup>.

Contudo, antes de adentrar no mérito da questão suscitada, há a necessidade de se explicar a tese da multipropriedade

### 3.2.2 Da Publicidade

Em relação a mais um pressuposto taxativo dos direitos reais, temos a publicidade que tem um caráter e uma oponibilidade *erga omnes*. Isso significa dizer que as divulgações de todos os atos relativos aos direitos reais serão de conhecimento de todos e que isso imporá o dever de conhecer e respeitar essa relação<sup>115</sup>.

Nesse contexto, o exemplo dessa publicidade dada ao direito real está presente na aquisição de um imóvel, já que seu registro dar-se-á por meio de registro no Cartório de Registro de Imóveis, isso possibilita a circulação jurídica dessa informação e sua oponibilidade perante a todos<sup>116</sup>.

Essa relação anunciada é uma espécie de segurança que serve tanto para quem está vendendo como para quem está comprando. Para quem está comprando, existirá um modo de verificar a idoneidade do título (aquele que está registrado), conseguirá ver se o bem não está com alguma restrição ou até mesmo em uma situação registral inadequada.

Já para o vendedor, possibilitará a segurança da integridade do imóvel perante pessoas

---

<sup>113</sup> PAROLO, Juliano José. Direito bancário e operações bancárias. Revista Direito Mackenzie, v. 1, n. 1, 2000.

<sup>114</sup> CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; DE OLIVEIRA, Fernanda Loures. Aspectos urbanísticos, civis e registrais do direito real de laje. Revista brasileira de políticas públicas, v. 7, n. 2, p. 123, 2017.

<sup>115</sup> JARDIM, Monica. A Segurança Jurídica Gerada Pela Publicidade Registral em Portugal e os Credores que Obtem o Registo de uma Penhora, de um Arresto ou de uma Hipoteca Judicial. Bol. Fac. Direito U. Coimbra, v. 83, p. 383, 2007.

<sup>116</sup> PEREIRA, André Gonçalo Dias. A Característica da Inércia dos Direitos Reais: Brevíssima Reflexão sobre o Princípio da Publicidade. Revista do Instituto de Pesquisas e Estudos, 2008.



de fora da relação. Além do mais, para o vendedor, essa publicidade lhe gera uma garantia dando maior segurança jurídica nas relações jurídicas contratuais.

### **3.2.3 Da Especialidade**

Esse conceito é entendido pelo fato de que há a necessidade de algum tipo de delimitação do objeto, seja por qual for. Isso faz com que o direito real incida sobre coisa certa e determinada, isto é, a especialidade cria uma distinção do bem, o torna único naquela relação, distinção essa que se individualiza em si mesma desde a sua constituição<sup>117</sup>.

Desta forma, o artigo 1.510-A, caput e § 1º, do Código Civil de 2002, objetiva o direito de laje, isto é, dá a ele uma conceituação, além das características básicas para a sua tipificação<sup>118</sup>.

Teremos a incidência do direito real de laje quando o proprietário da construção-base ceder ou até mesmo onerar a superfície superior ou inferior de seu imóvel para a construção, com a intenção de gerar mais um titular para a nova edificação, denominada laje ou como visto anteriormente, sobrelevação. Com as obras cessadas e um novo imóvel construído, todos serão uma unidade distinta com matrícula própria.

Assim, a Especialidade nada mais é que todos os conceitos do direito real de laje reunidos a fim de criar sobre o bem uma ideia de unidade em que os direitos reais emanarão. A delimitação do objeto facilita a incidência de outros direitos e dá maior segurança jurídica aos envolvidos no negócio jurídico.

### **3.2.4 Taxatividade x Tipicidade e absolutismo**

A taxatividade, dentre os outros princípios, pode ser considerada a precursora, visto que ela que estabelece o que esta na lei; alguns doutrinadores a consideram a própria lei, tendo em vista que a caracterização de taxatividade não permite criações para além do que está

---

<sup>117</sup> CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli; DE OLIVEIRA, Fernanda Loures. Aspectos urbanísticos, civis e registrais do direito real de laje. Revista brasileira de políticas públicas, v. 7, n. 2, p. 123, 2017.

<sup>118</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília – DF, de 11 de janeiro 2002. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 12 de maio de 2023.

positivado<sup>119</sup>.

Nesse sentido, não podem as partes convencionar aquilo que está posto, assim como ocorre nos contratos, que já paira sobre uma égide obrigacional. Tal princípio está exposto no art. 1.225 do Código Civil<sup>120</sup>. A taxatividade ali elencada, não pode se confundir com outro princípio que dela está próxima, que é a tipicidade, já que o princípio da taxatividade dialoga diretamente com a fonte do próprio direito real, enquanto à tipicidade se articula apenas com o modo de como será utilizado o direito que esta positivado<sup>121</sup>.

O princípio da tipicidade faz com que os aplicadores do direito e seus interpretes criem uma delimitação do que está posto, ou seja, o que fora criado pela lei<sup>122</sup>. De mais a mais, na questão da tipicidade surge um questionamento a respeito da possibilidade de as partes criarem ou não mecanismos próprios por meio de um contrato para melhor atender as suas exigências<sup>123</sup>.

Nesse diapasão, assim como o princípio da taxatividade, o da tipicidade, por muitos doutrinadores é um conceito muito rígido e que não pode sofrer mudanças fora das linhas da lei. Apesar de rigidez, uma corrente tem surgido no sentido de afirmar de que essa rigidez não é integral.

---

<sup>119</sup> OLIVA, Milena Donato; RENTERÍA, Pablo. Autonomia privada e direitos reais: redimensionamento dos princípios da taxatividade e da tipicidade no direito brasileiro. *Civilistica. com*, v. 5, n. 2, p. 1-19, 2016.

<sup>120</sup> Art. 1.225. São direitos reais:

- I - a propriedade;
- II - a superfície;
- III - as servidões;
- IV - o usufruto;
- V - o uso;
- VI - a habitação;
- VII - o direito do promitente comprador do imóvel;
- VIII - o penhor;
- IX - a hipoteca;
- X - a anticrese.
- XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;
- XII - a concessão de direito real de uso;
- XIII - a laje.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. *Diário Oficial da União*. Brasília – DF, de 11 de janeiro 2002. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 12 de maio de 2023.

<sup>121</sup> DANTAS, Bruno. Tipicidade dos direitos reais. *Revista jurídica da presidência*, v. 20, n. 121, p. 439-463, 2018.

<sup>122</sup> ANTUNES, Henrique Sousa. Revisitando o princípio da tipicidade dos direitos reais. *Direito e Justiça*, v. 2, n. Especial, p. 165-190, 2015.

<sup>123</sup> DE OLIVEIRA GÓIS, João Alberto. *Tipicidade Real Elástica e Autonomia Privada: potencialização da função social dos direitos reais imobiliários*. Editora Dialética, 2022.

Nesse sentido, a maleabilidade que se prega é justamente que as partes convençionem, dentro de seus contratos, uma forma de delimitar o direito real da questão, levando sempre como base o que está posto na norma, mas em um caráter mais convencional aos dois. Dentro ainda desse campo e não existindo danos de natureza de ordem pública, os contratantes poderiam sim, acordar a melhor forma de resolução<sup>124</sup>.

A tentativa existente de ampliar o conteúdo taxativo do direito real é uma barreira a ser transposta. Nessa perspectiva, o que se busca em algumas parcelas da doutrina é justamente que as partes tenham o poder semelhante ao que se vê no princípio da autonomia da vontade e possam agir por conta própria, mas balizada pela lei vigente.<sup>125</sup> Para essa questão, existem dois regimes dentro do princípio da tipicidade são eles: tipicidade contratual aberta ou *numerus apertus* e tipicidade contratual fechada ou *numerus clausus*<sup>126</sup>.

O primeiro regime mencionado, estabelece que não haverá uma rigidez jurídica, isto é, não terá delimitações dentro do contrato, entende-se isso como conceito de contrato em gênero. Dessa forma, é entendimento lógico de que a vontade das partes suprema e que não há uma espécie contratual definida na lei<sup>127</sup>.

Já o segundo regime, de tipicidade legal fechada, tem como prerrogativa já existir em um rol predeterminado e que está disposto em lei<sup>128</sup>. Caso não seja cumprido esse requisito, a relação jurídica será inexistente. Em consequência disso, só será aceitos os contratos que se enquadrarem nos moldes pré estabelecidos pela legislação. Tendo percorrido sobre os dois regimes, ficou notório que ambos possuem classificações diametralmente opostas, mas que são opções para as pessoas que buscam as duas opções, mas em se tratando de direitos reais, o legislador já deixou bem clara a sua preferência.<sup>129</sup>

---

<sup>124</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil. 10. ed. Salvador: JusPodvm, 2014, v. 5, p. 38.

<sup>125</sup> VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. O contrato e os direitos reais. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012, p. 52. 23 Ibid, p. 53.

<sup>126</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil. 10. ed. Salvador: JusPodvm, 2014, v. 5, p. 39.

<sup>127</sup> VANZELLA, Rafael Domingos Faiardo. O contrato e os direitos reais. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

<sup>128</sup> XAVIER, Camila Costa. Taxatividade, tipicidade e autonomia privada: o direito real de multipropriedade. Editora Dialética, 2021.

<sup>129</sup> SILVA, Jésus Nascimento da; OLIVEIRA, Sílvia Aparecida de; SOUZA, Maria Emilia Almeida. Direito das Coisas: Conceitos, Princípios E Principais Sistemas Sulamericanos. Revista Eletrônica de Ciências Jurídicas, v. 1, n. 1, 2014.

Em complemento, uma breve leitura do dispositivo já evidenciou que o legislador preferiu o regime fechado para tratar de questões atinentes ao direito real. Em paralelo em relação a contratos obrigacionais, a opção do legislador foi o de regime aberto.

Dentro do mesmo ainda no mesmo capítulo, mas que guarda algum tipo de relação com os dos princípios acima, temos outra característica do direito real, essa denominada absolutismo. Esse princípio guarda relação com o poder que o titular tem sobre o bem. Sendo um direito oponível *erga omnes*, o princípio do absolutismo preceitua de que todos devem abster-se de tentar minar o direito do titular.<sup>130</sup> Ou seja, tendo o titular tomado a ação de registrar o imóvel, o sujeito torna-se proprietário da coisa e em consequência disso toda sociedade deve reconhecer tal aquisição, e assim, respeitar sua individualidade e função social atingida pelo titular do direito.

Desse modo, é notório de que a principal característica do absolutismo é justamente o poder que o titular tem sobre a coisa e como isso é oponível a terceiros. Em oposição a isso, em relações obrigacionais o poder recai em uma possibilidade e não em uma certeza, nessas relações o credor pode ou não exigir do devedor a prestação<sup>131</sup>.

### **3.2.5 Da Função registral do direito real**

Para começar a tratar do registro em si, se faz necessário entender o que é o processo de constitucionalização do direito civil ou também direito civil constitucional, esse conceito recente em nosso ordenamento, nada mais é do que a leitura dos institutos de direito civil conforme a Constituição Federal<sup>132</sup>. Nesse sentido, a norma a ser lida não deixa de ser de direito privado, como preconiza o direito civil, mas ela passa a ser interpretada a luz da constituição<sup>133</sup>.

---

<sup>130</sup> RAMOS, Glauco Gumerato. A contribuição de Arruda Alvim para a compreensão da teoria geral dos direitos reais. *Revista Direito Processual Civil*, v. 4, n. 1, p. 110-122, 2022.

<sup>131</sup> DIAS, Helena Soares Souza Marques; MAFRA, Márcia Robalo. O DIREITO REAL DE LAJE COMO INSTRUMENTO DE REGULAMENTAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA. *Revista da ESMESC*, v. 25, n. 31, p. 335-361, 2018.

<sup>132</sup> LÔBO, Paulo Luiz Netto. Constitucionalização do direito civil. *Revista de informação legislativa*, v. 141, p. 99-109, 1999.

<sup>133</sup> MORAES, Maria Celina Bodin. A constitucionalização do direito civil e seus efeitos sobre a responsabilidade civil. *Revista Direito, Estado e Sociedade*, n. 29, 2014.

Dito isso, é inegável que o registro de um imóvel se coaduna com o acontecimento que é o direito civil constitucional, isso porque essa matrícula dá ao patrimônio a satisfação de se atender a uma demanda existencial vital para os seres humanos que é a moradia<sup>134</sup>. Atender a essa função registral é mais uma forma de se dar aos destinatários do direito real de laje a dignidade.

De acordo com o Artigo 1510-A do Código Civil de 2002<sup>135</sup>, já apresentado no presente trabalho, disponibiliza o entendimento de que os titulares do direito real das lajes, no ato da constituição de seu imóvel, seja ele aéreo ou subterrâneo, deverão registra-lo para adquirir para o seu bem uma matrícula própria. Isso se dá pelo fato de que o direito real de laje, ao ser evocado, dentro dos parâmetros impostos, constitui uma unidade autônoma, da qual poderão os titulares do direito em questão: usar, fruir e dispor<sup>136</sup>.

Quando o titular adquire um imóvel, ele deverá fazer o registro imobiliário para a oficialização da aquisição da propriedade imobiliária feita por negócio jurídico *inter vivos*, isso está disposto no Artigo 1.245, caput do Código Civil.<sup>137</sup>

Importante discorrer que a matrícula é uma numeração de registro original, isto é, a cada nova alienação do bem, ocorrerá um novo número de registro, mas deixando a mesma a matrícula original.

Em relação ainda ao registro, é sabido que ele é uma ação importantíssima para a feitura de eficácia real. Quando investido dos poderes do direito real, o titular terá a legitimidade a garantia de dispor do direito que lhe foi conferido pelo ordenamento<sup>138</sup>.

---

<sup>134</sup> DE CARVALHO, Afrânio. Registro de imóveis. 1976.

<sup>135</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília – DF, de 11 de janeiro 2002. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 12 de maio de 2023.

<sup>136</sup> ANDRADE, Eric Santos. REGISTRO DO DIREITO DE LAJE. Revista de Direito Notarial, v. 4, n. 1, 2022.

<sup>137</sup> Art. 1.245. Transfere-se entre vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

§ 1º Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel.

§ 2º Enquanto não se promover, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro, e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília – DF, de 11 de janeiro 2002. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 12 de maio de 2023.

<sup>138</sup> BELLUCCI, Raffaella Gatto. O direito de Laje e a problemática do Registro Imobiliário. Direito UNIFACS– Debate Virtual, n. 127, 2011.

Vale ressaltar, que os impostos começarão a incidir tanto na fase de constituição da matrícula quanto na inscrição do imóvel<sup>139</sup>. Com isso, o estado em que se encontra o imóvel devera adotar políticas de fiscalização para verificar se os imóveis estão de acordo com a legislação<sup>140</sup>.

Por fim, o titular do imóvel imbuído de seus direitos reais, estes adquiridos quando da constituição e do registro do imóvel, pode decidir fazer alterações que impliquem em anotações a serem feitas à margem de seu registro. Essa anotação é conhecida como averbação.

Dentro do presente trabalho, mais precisamente na parte que se discutiu a preferência do direito real sobre outras dívidas, fora demonstrado como exemplo o caso em que o banco, para oferecer um empréstimo aceitava o imóvel como garantia real. Essa modalidade de empréstimo, gerará uma averbação que seguirá o imóvel em questão até que seja quitada. Ela é oponível a terceiros e resguarda um possível comprador de uma alguma fraude que o vendedor pretenda e protege esse último no que tange a publicidade de seus atos.<sup>141</sup>

Portanto, entende-se que só com o registro do imóvel será possível o destacamento dele da construção base, ou seja, sem esse registro a edificação permanece sendo como uma só.<sup>142</sup> Então para que tenha os direitos com efeitos reais se faz mister o registro deste imóvel, sendo a feita a lavratura da escritura pública de forma solene por um tabelião de notas.

### **3.6 A tese da multipropriedade**

Foram apresentadas acima, mas ainda no mesmo capítulo, as questões pertencentes a sequela e preferência, ocorre que desses princípios nasce uma tese que ainda está em estágio inicial no Brasil. Trata-se da multipropriedade<sup>143</sup>.

<sup>139</sup> DA COSTA, Sebastião Rodrigues. Registro de imóveis. Editora del Rey, 2008.

<sup>140</sup> DE AQUINO, Leonardo Gomes. TÍTULO: AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE PELO REGISTRO DO TÍTULO: CARACTERÍSTICAS GERAIS.

<sup>141</sup> GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas (volume 5). 7ª edição – São Paulo: Editora Saraiva. Ano 2012, página 335.

<sup>142</sup> DOS SANTOS, Fábio Ribeiro. O registro de direito real criado por Medida Provisória: o caso do direito real de laje. <https://academia.irib.org.br/xmlui/handle/123456789/1179>, 2017.

<sup>143</sup> NOGUEIRA, Mônica de Sá Pinto; SIQUEIRA, Marcelo Sampaio. MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA: CONCEITO AINDA EM ELABORAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO BRASILEIRO. Revista Brasileira

Este tema nada mais é do que um regime de condomínio em que cada um dos proprietários é dono de um mesmo imóvel e ao mesmo tempo é titular de uma fração de tempo, à qual, nesse período, terá a faculdade de uso e gozo, menos fruição, com exclusividade, de todo o imóvel, a ser exercida pelos proprietários de forma alternada dado um lapso temporal<sup>144</sup>.

Logo, trata-se de um parcelamento cujo tempo regrará a permanência de seus usuários. Nessa concepção, o imóvel fica fragmentado em várias unidades autônomas e cada uma vinculada a um titular por um certo período.<sup>145</sup> Em relação ao tempo, a divisão pode ser feita de no mínimo de 7 (sete) dias, assim sendo, um imóvel pode ser parcelado em, no máximo, 52 (cinquenta e duas) unidades periódicas, o que resulta em um aproveitamento de 52 (cinquenta e duas) pessoas diferentes por ano fazendo uso de um imóvel de sua titularidade e dentro de seu lapso temporal, imbuídas de todos poderes conferidos pelo direito real<sup>146</sup>.

Nesse sentido, qualquer imóvel, desde que registrado, poderá ser objeto da multipropriedade, seja ele de área rural ou de área urbano. A partir do momento da instituição dela, o imóvel ganha um caráter indivisível, não podendo ser sujeitado a ação de divisão ou de extinção condominial.<sup>147</sup>

De mais a mais, o conceito de multipropriedade imobiliária tem como foco aperfeiçoar a ideia estrutura antes criada para o condomínio. A tese foi pensada devido a crise econômica que recaiu sobre o mercado imobiliário, haja vista que é muito menos oneroso para usuário dessa modalidade os gastos inerentes aos imóveis.<sup>148</sup> Exemplificando, no caso de IPTU, o valor total seria dividido entre os titulares e nunca recairia apenas sobre uma pessoa. Então,

---

de Direito Civil em Perspectiva, v. 3, n. 2, p. 158-181, 2017.

<sup>144</sup> OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. Considerações sobre a recente Lei da Multipropriedade ou da Time Sharing (Lei nº 13.777/2018): principais aspectos de Direito Civil, de Processo Civil e de Registros Públicos. Jusbrasil,[2018]. Disponível em:< <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/661740743/consideracoes-sobre-a-recente-lei-da-multipropriedade>>. Acesso, v. 17, 2019.

<sup>145</sup> IMOBILIÁRIA, MULTIPROPRIEDADE; BRASILEIRO, NO ORDENAMENTO JURÍDICO. Revista Brasileira de Direito Civil em Perspectiva.

<sup>146</sup> XAVIER, Camila Costa. Taxatividade, tipicidade e autonomia privada: o direito real de multipropriedade. Editora Dialética, 2021.

<sup>147</sup> CARVALHO, Diógenes Wallace de et al. Direito real da multipropriedade imobiliária no direito privado e as controvérsias após a Lei 13.777/18. 2021.

<sup>148</sup> DE SOUSA SARAIVA, Bruno. Uma análise jurídica da multipropriedade imobiliária. THEMIS: Revista da Esmec, v. 9, p. 95-113, 2011.

denota-se que em um ambiente de crise, a tese ganha força, justamente por oferecer aos seus usuários uma opção mais salutar e mais prática de imóveis.

Outro ponto latente é o art. 1.225 do Código Civil<sup>149</sup>, que estabelece o, já discutido, regime fechado ou *numerus clausus* para a constituição de um direito real. Acontece que no âmbito jurisprudencial, a constituição de multipropriedades vem sendo aceita no regime *numerus apertus*, isto é, os tribunais têm decidido que modalidade é uma espécie de condomínio voluntário:

“A questão sobre ser possível ou não a criação de novo instituto de direitos reais – levando-se em conta a tipicidade e o sistema de *numerus clausus* (rol taxativo) –, em circunstâncias como a dos autos, nas quais se verifica a superação da legislação em vigor pelos fatos sociais, não pode inibir o julgador de, adequando sua interpretação a recentes e mutantes relações jurídicas, prestar a requerida tutela jurisdicional a que a parte interessada faz jus.”<sup>150</sup>

Adotando uma ideia de interpretação mais ampla (*numerus apertus*) não resta dúvidas de que as partes poderão convencionar entre si quaisquer atos em relação ao imóvel. Isso se assemelha muito a autonomia da vontade, só que em um número muito maior de envolvidos<sup>151</sup>.

Já em relação a transferência, esta é plenamente plausível dentro da multipropriedade, ela se dará na forma da lei civil e não dependerá o vendedor da anuência dos demais multiproprietários ou sócios.

Ainda nessa discussão, legislação ainda estabelece que não existirá o dado direito de preferência na alienação de fração de tempo e que caso exista só será possível se estabelecido no instrumento de instituição ou na convenção do condomínio em multipropriedade, em favor dos demais multiproprietários.<sup>152</sup>

<sup>149</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília – DF, de 11 de janeiro 2002. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 12 de maio de 2023.

<sup>150</sup> BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. RESP 1546165 / SP 2014/0308206-1, da A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, Brasília, DF. Lex: jurisprudência do STJ e Tribunais Regionais Federais, São Paulo, v. 10, n. 103, p.236-240, mar. 2016.

<sup>151</sup> DE SOUSA SARAIVA, Bruno. Uma análise jurídica da multipropriedade imobiliária. THEMIS: Revista da Esmec, v. 9, p. 95-113, 2011.

<sup>152</sup> TEPEDINO, Gustavo. A nova lei da Multipropriedade Imobiliária. Revista Brasileira Direito Civil, v. 19, p. 11, 2019.



A administração do imóvel nessa modalidade será de responsabilidade da pessoa que for indicada na convenção de condomínio ou no instrumento de instituição em multipropriedade. Caso não seja mencionado no referido instrumento o responsável pela administração, será escolhido em uma assembleia com todos os sócios presentes e esse administrador contratado exercerá várias atribuições, tais como: logística da utilização do imóvel pelos multiproprietários (dentro de suas frações de tempo), manutenção, conservação e limpeza do imóvel<sup>153</sup>.

Portanto, cabe dizer que os multiproprietários se caracterizam como coproprietários, de um imóvel instituindo uma relação de poder sobre a coisa que, por força de um regimento interno, combinam entre si uma espécie de relação jurídica pautada na obrigação e em designar o exercício das faculdades inerentes da titularidade do direito real de propriedade dentro de determinado período de tempo.

### 3.7 Da extinção do direito real de laje

Para tratar da extinção desse direito é necessária a leitura minuciosa do artigo 1.510-E, do Código Civil.

Art. 1.510-E. A ruína da construção base implica extinção do direito real de laje, salvo:  
 I – se este tiver sido instituído sobre o subsolo;  
 II – se a construção base não for reconstruída no prazo de cinco anos.  
 Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.<sup>154</sup>

O artigo apresentado acima, cujo objeto também não estava presente originariamente no texto da Medida Provisória trata sobre a extinção do direito real de laje, no caso de uma ruína da construção-base.

Ora, essa constatação é óbvia visto que com o perecimento do imóvel que faz a parte da fundação base, não pode, de fato, sustentar o que tem acima, logo, deixa de existir o direito real de laje. Outro ponto, é que não se justifica uma dupla negativa, o correto seria dizer que

<sup>153</sup> DE MELO, MARCELO AUGUSTO SANTANA. BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE A MULTIPROPRIEDADE IMOBILIÁRIA. Revista Pensamento Jurídico, v. 15, n. 1, 2021.

<sup>154</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília – DF, de 11 de janeiro 2002. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 12 de maio de 2023.

a laje se extingue, salvo se a reconstrução ocorrer em 5 anos.<sup>155</sup>

A exceção também tem um nexo bem aparente que é justamente no caso de a laje ter sido constituída no subsolo da construção base. Com o perecimento deste último, nada afetará o direito real de laje instituído no imóvel abaixo.

Ademais, o inciso segundo do artigo exposto, dispõe sobre uma outra ressalva relativa permanência, do direito real de laje que é nos casos de reconstrução do imóvel base<sup>156</sup>. Em verdade, o legislador nesse caso não poupou palavras quando podia simplesmente, discorrer que a extinção do direito real de laje só iria ocorrer tão somente, em casos de ruína, após passados cinco anos do perecimento do imóvel base sem que houvesse a reconstrução deste.<sup>157</sup>

Como uma forma de segurança, o parágrafo único informa que, é possível a propositura de uma ação indenizatória contra o causador da ruína, cujo prazo prescricional são de 3 anos.

158

Por fim, a lei não prevê que a laje também pode se perder pela ação da usucapião e se perde, também, pela desapropriação do poder público. Isso traz uma reflexão de o que foi apresentado pelo art. 1.510-E do Código Civil<sup>159</sup> foi apenas um rol simples, não exaustivo e, principalmente, exemplificativo dos modos de extinção da laje, o que levará o juízo a observar caso a caso para prolatar uma sentença justa.

---

<sup>155</sup> OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. O que é o direito real de laje à luz da Lei 13.465/2017? (parte 2). Consultor Jurídico. 25 set. 2017. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-set-25/direito-civilatual-direito-real-laje-luz-lei-134652017-parte>>. Acesso em: 20 maio. 2023.

<sup>156</sup> TARTUCE, Flávio. A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade. *Pensar-Revista de Ciências Jurídicas*, v. 23, n. 3, 2018.

<sup>157</sup> LEITÃO, Luís Manuel Teles de Menezes. *Direitos reais*. Coimbra: Almedina, 2009.

<sup>158</sup> MARQUESI, Roberto Wagner. Desvendando o direito de laje. *Civilistica*. com, v. 7, n. 1, p. 1-24, 2018.

<sup>159</sup> BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União. Brasília – DF, de 11 de janeiro 2002. Disponível em: <[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)>. Acesso em 12 de maio de 2023.

## CONCLUSÃO

O presente trabalho, buscou trazer o Direito Real de Laje como um instrumento agregador e que se ligou quase que de imediato à realidade brasileira, haja vista os anseios da população pela busca de uma dignidade e uma vida melhor. Tal aspiração ganhou força com a constitucionalização do direito civil, que abrangeu a interpretação do dispositivo de direito privado sob uma ótica mais humana e mais garantista da Constituição.

Desde o nascimento da Medida Provisória até a promulgação da Lei 13.465/2017, percebia-se que o legislador estava caminhando no sentido de atender as demandas populares e suas dificuldades. A conversão em lei mostrou um avanço na questão da regularização fundiária do país, que sofre desde as capitâneas hereditárias uma divisão segregacionista e omissas.

Verdade seja dita em relação a algumas omissões, aqui abordadas provocadas pelo legislador que deixou de observar alguns pontos, principalmente àqueles que dizem respeito ao enquadramento de comunidades brasileiras no rol apresentado pelos dispositivos Lei 13.465/2017.

Ainda assim, mesmo com essas lacunas deixadas pelo legislador, houve um alargamento do acesso à moradia. A regularização das ditas lajes deu a população uma segurança sobre o único bem que a maioria conquista com muito suor e trabalho que é a casa própria.

A normalização dessas moradias enriqueceu o conceito de função social da propriedade e deu a essas pessoas a condição de terem uma maior qualidade de vida, levando em conta as regras impostas pela lei e a tutela garantida pelo Estado para àqueles que dela precisarem.

Quanto aos Direitos Reais e suas características, o Direito Real de Laje abarcou as principais e deu aos seus destinatários todos os bônus e proteção do direito positivado, principalmente quando se fala de publicidade, preferência e seqüela.

De certo, o instituto supracitado ainda terá muitas discussões calorosas, mas com certeza, enriquecedoras. Debates esses irão cessar com muitos paradigmas. O que de fato deve ser proposto a todo momento são melhorias na qualidade de vida do cidadão, soluções

para as omissões legislativas e a defesa do bem-estar social.

Que o Direito Real de Laje seja o primeiro de muitos instrumentos de regularização, de reforma e evolução para a população brasileira, no que tange a regularização de moradias. O olhar do legislador para as pessoas mais carentes abriu as portas para que o Estado melhore suas ações e estabeleça planos para essa comunidade que carece de cuidados.

Neste sentido, não mais deve o estado pautar suas ações em medidas segregacionais presentes no século passado, lastreadas teorias de higienização, uma vez que cabe a este a tutela e a proteção de todos sem distinção ou parcialidade.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ANTUNES, Henrique Sousa. **Revisitando o princípio da tipicidade dos direitos reais.** Direito e Justiça, v. 2, n. Especial, p. 165-190, 2015.
- BARROSO, Luís Roberto. **Curso de Direito Constitucional contemporâneo – os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo.** 6ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017. página 288.
- BELLUCCI, Raffaëlla Gatto. **O direito de Laje e a problemática do Registro Imobiliário.** Direito UNIFACS–Debate Virtual, n. 127, 2011.
- BRASIL. **Código Civil Brasileiro de 2002.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/110406.htm). Último acesso em 13.05.2023.
- CABRAL, Rafael Lamera Giesta; GAMA, Vanessa Dias de Carvalho Quaresma. **Direito de laje: da importância social e das controvérsias quanto ao direito de superfície e ao condomínio edilício.** Revista Jurídica da FA7, v. 15, n. 2, p. 109-126, 2018.
- CORRÊA, Cláudia Franco et al. **A regularização fundiária nas favelas nos casos de “direito de laje”: construindo pontes entre o direito inoficial e o direito vigente.** Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade, v. 2, n. 1, p. 179-195, 2016.
- CORRÊA, Cláudia Franco; **Controvérsias: entre o “direito de moradia” em favelas e o direito de propriedade imobiliária na cidade do Rio de Janeiro: o “direito de laje” em questão;** 1ª edição – Rio de Janeiro: Topbooks Editora. Ano 2012; página 34.
- CORREIA, Fernanda Guimarães. **Breve histórico da questão habitacional na cidade do Rio de Janeiro.** Achegas. net–Revista de Ciência Política, v. 31, 2006.
- \_\_\_\_\_. **CIDH. Corte Interamericana de Direitos Humanos.** Disponível em: <HTTP://www.corteidh.or.cr> Data de acesso: 16/05/23
- \_\_\_\_\_. **Código de Processo Civil Brasileiro de 2015.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113105.htm). Último acesso em 20.06.2019.
- \_\_\_\_\_. **Constituição Política do Império do Brasil de 1824.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constituicao24.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao24.htm). Último acesso em 13.04.2019.
- DE AZEVEDO, André Nunes. **A reforma Pereira Passos: uma tentativa de integração urbana.** Revista Rio de Janeiro, n. 10, p. 39, 2003.
- DE FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais.** 12ª ed., revista, ampliada e atualizada. Salvador: JusPodivm, 2016.
- DOS PASSOS, Rogério Duarte Fernandes. **Os 200 anos da vinda da família real portuguesa**

**para o Brasil: antecedentes históricos, a abertura dos portos e seu significado e importância.** v. 5, n. 1, p. 141-164, 2008.

DOS SANTOS, Fábio Ribeiro. **O registro de direito real criado por Medida Provisória: o caso do direito real de laje.** Disponível em: <https://academia. irib. org. br/xmlui/handle/123456789/1179>, 2017. Acesso 05.06.2023

DUARTE, Rui Pinto. **Curso de direitos reais.** Principia Editora, 2020.

FIGUEIREDO, Luciano; FIGUEIREDO, Roberto. **Direito Civil Direitos Reais.** Bahia: Juspodivm, 2018.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo Curso De Direito Civil- Vol. 5-Direitos Reais-5ª edição 2023.** Saraiva Educação SA, 2023.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **O Condomínio edilício no novo código civil.** Disponível na Internet:< <http://www. mundojuridico. adv. br>>. Acesso em 15.5.2-23, v. 25, 2004.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais.** 19. ed. ver. ampl. atual. Rio de Janeiro: Forense, 2007. p. 11. 196 Ibid., p. 20.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas** (volume 5). 7ª edição – São Paulo: Editora Saraiva. Ano 2012, página 335.

\_\_\_\_\_. **Medida Provisória sobre regularização fundiária urbana e rural.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm). Último acesso em 13.05.2023

MORAES, Maria Celina Bodin de. **A caminho de um direito civil constitucional.** Revista de direito civil, v. 65, p. 21-32, 1993.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporação.** Rio de Janeiro: Forense, 1981. p. 94.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições do Direito Civil, Volume IV: Direitos Reais.** 22. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 78-79

SARLET, Ingo Wolfgang. **Dignidade da pessoa humana e direitos fundamentais: na Constituição Federal de 1988.** Livraria do Advogado Editora, 2021.

\_\_\_\_\_. Superior Tribunal de Justiça. **Direito Civil. Recurso Especial. Processual Civil e Civil. Embargos de Terceiro Multipropriedade imobiliária (time-sharing). Natureza jurídica de Direito Real.** Recurso Especial nº STJ - RESP 1546165 / SP 2014/0308206-1, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, DF, 26/04/2016.

TARTUCE, Flávio. **A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade.** Pensar-Revista de Ciências Jurídicas, v. 23, n. 3, 2018.

XAVIER, Camila Costa. **Taxatividade, tipicidade e autonomia privada: o direito real de multipropriedade**. Editora Dialética, 2021.