

O DIREITO REAL DE LAJE À LUZ DA LEI Nº 13.465/2017

Ana Paula dos SANTOS¹
Renata Rolim de Lira de ARRUDA²
Fernando Antonio Rego de AZEREDO

RESUMO: O presente trabalho discute minuciosamente acerca do novo direito real de Laje, instituído pela Medida Provisória nº 759 de 22 de dezembro de 2016, convertida na Lei nº 13.465/2017. Em suma, a nova Lei trata de regularizações fundiárias rurais (arts. 2º ao 8º) e urbana (arts. 9º ao 82), abrangendo imóveis públicos e privados com inclusão dos da União (arts. 83 ao 97) e buscando a eficiência por regras secundárias (arts. 98 ao 109).

PALAVRAS-CHAVE: Direitos Reais. Laje. Medida Provisória. Regularizações.

ABSTRACT: The present work is discussed in detail on the new Laje Real Law, instituted by Provisional Measure No. 759 of December 22, 2016, converted into Law No. 13,465 / 2017. In short, the new Law deals with rural land regularization (arts. 8) and urban (articles 9 to 82), covering public and private real estate with the inclusion of the Union (articles 83 to 97) and seeking an experience by secondary rules (articles 98 to 109).

KEYWORDS: Real rights. Slab. Provisional Measure. Regularizations.

INTRODUÇÃO

O direito de laje decorre de uma situação histórica e real na vida de muitos brasileiros: filhos ou filhas que constroem suas casas sobre a laje da casa de seus pais. Há muito, essa situação não rara de se ver causou problemas de natureza prática (tributária e de propriedade do imóvel) e ficou sem disciplina legal, tendo que ser analisada e julgada pelos magistrados de forma a se utilizar a analogia.

O Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257 de 10 de Julho de 2001) tratou acerca da sobrelevação timidamente, vejamos:

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

¹ Ana Paula dos SANTOS – Acadêmica de Direito nas Faculdades Integradas Santa Cruz de Curitiba. E-mail: ana.santos267@yahoo.com.br

² Renata Rolim de Lira de ARRUDA – Acadêmica de Direito nas Faculdades Integradas Santa Cruz de Curitiba. E-mail: renatarolimdelira@hotmail.com

§ 1º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

§ 2º A concessão do direito de superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 4º O direito de superfície pode ser transferido a terceiros, obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 5º Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se a seus herdeiros.

No entanto, mesmo essa disposição estando em vigor, ainda existiam diversas dúvidas e lides quanto a essa modalidade. Assim, o legislador observou a necessidade de regulamentar tal situação de forma clara e informativa, alterando tal denominação para o “direito de laje”, primeiramente com a Medida Provisória e agora com a Lei.

Cabe analisar que a maioria dos conflitos existentes quanto a esse tema se dão em regiões como o Rio de Janeiro, por exemplo, onde as lajes dão vista para uma paisagem como o Cristo Redentor, pão de açúcar, praias famosas e afins, onde todos querem possuir direitos à laje e superfície, causando então, conflitos e brigas judiciais.

Ocorre que no dia 23 de Dezembro de 2016 foi publicada a MP 759/2016 que, dentre outros assuntos relacionados com Registros Públicos, Direito Cível e Direito Administrativos, tratou de forma mais precisa sobre o direito real de laje, como sendo a “[...] 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.” (art. 1.510-A, CC), além de ter sido acrescentado no rol dos direitos reais (art. 1.225, XIII, CC).

O Código Civil expôs detalhadamente acerca do direito de laje, explicando as minúcias, as possibilidades, os direitos e os deveres tanto do cedente quanto do superficiário, tentando dirimir os conflitos existentes. Mesmo que ainda não haja diversas doutrinas, julgados e artigos sobre esse direito pode-se esperar muitas discussões quanto a isso.

O QUE É DIREITO REAL?

Para que se compreenda o tema principal do presente artigo acadêmico, se faz necessário entender o que é de fato o direito real. Assim, vejamos o que dispõe o artigo 1.225 do Código Civil Brasileiro:

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.

Henri Capitant considera a distinção entre direito real e direito obrigacional “a espinha dorsal do direito privado”. Por isso, a melhor técnica para se conceituar o direito real é compará-lo e distingui-lo do direito obrigacional. O conceito objetivo e didático desse instituto pode ser obtido por meio de sua análise sob três aspectos: caracteres, efeitos e requisitos.

O direito das coisas, também denominado direitos reais, consiste em um conjunto de normas, predominantemente obrigatórias, que tendem a regular o direito atribuído à pessoa sobre bens corpóreos, móveis ou imóveis de conteúdo econômico. A eficácia do direito exercido é em face de todos (‘erga omnes’), assim, é um direito absoluto, e independe da intermediação de outrem. Os direitos reais surgem por imposição legislativa.

‘numerusclausulus’ = o direito real é típico e taxativo, ou seja, é aquele que se insere em um modelo definido pelo legislador (o legislador cria direitos reais). ‘numerusapertus’, que são os direitos obrigacionais, onde as partes,

facultativamente, se valem de contratos disciplinados na lei (contratos nominados) ou não (contratos inominados).

CLASSIFICAÇÃO DOS DIREITOS REAIS

O Código Civil estabelece a seguinte classificação:

- 1) Direitos reais sobre coisas próprias: só a propriedade.
- 2) Direitos reais sobre coisas alheias:
 - a) direitos reais de gozo (ou fruição): direito de superfície, servidão predial, usufruto, uso, habitação;
 - b) direitos reais de garantia: penhor, hipoteca, anticrese;
- 3) Direito real de aquisição: compromisso de compra e venda de bem imóvel devidamente quitado;
- 4) Direitos reais ilimitados: só a propriedade tem esse atributo;
- 5) Direitos reais limitados: todos os demais.

Em verdade, essas são as principais espécies descritas no Código Civil, artigo 1.225. São os direitos reais taxativamente expostos pela lei. São aquelas hipóteses (fechadas) pelas quais um sujeito vincula-se a uma coisa que lhe pertence (propriedade) ou de um direito que exerce sobre coisa de outrem (usufruto, por exemplo).

Estes são aqueles 'tipos de poder' que o homem pode desempenhar sobre as coisas; as formas pelas quais um sujeito se vincula a uma coisa.

O DIREITO REAL DE LAJE

Segundo o AURELIO, "laje", substantivo feminino, significa "1. Pedra de superfície plana ger. Quadrada ou retangular; lousa: 'eu fazia a volta dentro do pátio revestido de lajes' (Osmã Lins, Nove, Novena, p. 156).2. Constr. Obra contínua de concreto armado, a qual constitui sobrado, teto de um compartimento, ou piso. [F. Paral.: laje e lájea. Var.: lajem. Dim. Irreg.: lajota.]".

Vejamos o Código Civil:

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

§ 1º 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 da construção-base.

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

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

§ 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.

§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

O que o Código Civil passa a permitir na prática é que, nestas diferentes unidades imobiliárias, onde há coexistência simultânea, haja titularidade distinta com acessos independentes, isolamento funcional, matrículas próprias (art. 1.510-A, § 3º) e encargos tributários individualmente suportados pelo titular do direito de laje (art. 1.510-A, § 4º), transformando quase como se fossem duas casas em dois terrenos diversos.

O legislador, ao analisar tais situações, tomou o cuidado de positivar todas as possibilidades no tange ao direito de superfície, levando em consideração que é um tema de extrema dificuldade na sua aplicação, visto que ainda não é de conhecimento da sociedade num geral, mesmo existindo diversos casos de habitação em lajes.

Os direitos reais, diferentemente dos pessoais ou obrigacionais (a exemplo de um direito de crédito), não podem derivar, direta e exclusivamente, da manifestação volitiva das partes, uma vez que, dentre as suas características, destaca-se a legalidade, ou seja, precisa de um processo legislativo para que surja um direito real, conforme o que ocorreu recentemente com o direito de laje.

E foi exatamente em respeito a essa característica que a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, alterou o texto do art. 1.225 do Código Civil, que apresenta o rol dos direitos reais, para acrescentar, em seu inciso XIII, o direito sobre a laje.

Imaginemos, a título meramente ilustrativo, o sujeito que constrói um segundo andar em sua casa, e, em seguida, transfere o direito sobre o mesmo, mediante pagamento, para um terceiro, que passa a morar, com a sua família, nessa unidade autônoma.

Não se tratando, em verdade, de transferência de "propriedade"- que abrangeria, obviamente, o solo -, este terceiro passa a exercer direito apenas sobre o que se encontra acima da superfície superior da construção original, ou seja, sobre a laje.

O mesmo ocorreria se a transferência, mediante pagamento, tivesse por objeto um pavimento construído abaixo do piso da casa, o que é muito comum acontecer em terrenos inclinados: o terceiro passaria a exercer direito apenas sobre o que se encontra abaixo da superfície inferior da construção original.

Trata-se, portanto, de um direito real sobre coisa alheia - com amplitude considerável, mas que com a propriedade não se confunde -, limitado à unidade imobiliária autônoma erigida acima da superfície superior ou abaixo da superfície inferior de uma construção original de propriedade de outrem.

Ainda, cabe observar um ponto bastante relevante no assunto, caso esse terreno seja alienado, quais os direitos do morador da laje? Vejamos o que dispõe o art. 1.510-D do Código Civil e o art. 22 do Estatuto das Cidades:

Art. 1.510-D. 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.

Art. 22º Em caso de alienação do terreno, ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Observando e analisando os dispositivos legais pode-se afirmar que há o direito de preferência ao superficiário em caso de alienação do terreno, sendo que serão cientificados por escrito para que se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.

Ainda, se houver mais de uma laje o Código Civil em seu artigo 1.510-D §2º dispõe que "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".

Em linguagem tipicamente brasileira, fora concedido status oficial ao direito sobre o "puxadinho", muito comum.

Uma parcela dos entendimentos compreende que em verdade, poderia o legislador, em vez de inaugurar disciplina específica, tratar do instituto no âmbito do próprio direito de superfície, como se observa ROBERTO PAULINO DE ALBUQUERQUE JR.

"O que caracteriza o direito de superfície e distingue o seu tipo dos demais direitos reais é a possibilidade de constituir um direito tendo por objeto construção ou plantação, separadamente do direito de propriedade sobre o solo.

Em sentido mais técnico, há superfície quando se suspende os efeitos da acessão sobre uma construção ou plantação a ser realizada ou já existente. O implante que,

por força da acessão, seria incorporado ao solo, passa a ser objeto de um direito real autônomo, o direito real de superfície.

Vê-se que, a partir dessa definição de direito de superfície, sequer seria necessário prever expressamente a possibilidade de sua constituição para a construção no espaço aéreo ou para o destacamento de pavimentos superiores já construídos. Da mesma forma, é desnecessária a menção expressa à possibilidade de superfície constituída sobre construções no subsolo. Se é possível construir no espaço aéreo ou no subsolo e essas construções sofrem, de ordinário, os efeitos da acessão, pode-se tê-las como objeto do direito real de superfície.

Do próprio tipo da superfície deriva a possibilidade de sobrelevação, portanto.

(...)

Se o que se queria era ressaltar a possibilidade do direito de superfície por sobrelevação, bastava para tanto inserir um artigo no título V do livro do direito das coisas. Para acrescentar à disciplina do direito de superfície a possibilidade de abertura de matrícula separada para a propriedade superficiária e a desnecessidade de atribuição de fração ideal do terreno, outros dois artigos bastariam”

JURISPRUDÊNCIA:

O juiz de Direito da 26ª Vara Cível da Comarca de Recife – Seção B do Tribunal de Justiça do Estado de Pernambuco, Dr. Rafael José de Menezes, julgou, no mês de julho (14/7), simultaneamente, duas ações de usucapião, reunidas por força de conexão. Na segunda, foi **reconhecido o direito de laje**, cujo título deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, podendo o usucapiente usar, gozar e dispor de seu direito, vejamos parte da decisão:

“Dos fatos narrados e documentados, verifico que a autora adquiriu a posse do imóvel do seu genitor, por meio de cessão, que à época da negociação já era proprietário da casa 743, uma vez que a sentença de usucapião é meramente declaratória. Nesse sentido, a referida posse é derivada, sendo evidente a relação negocial existente entre o cedente e a cessionária, de forma que a usucapião é via inadequada para regularizar a propriedade. Por outro lado, observo que a casa 743-A foi construída na superfície superior da casa 743, de modo que a pretensão de aquisição da propriedade mais se coaduna ao direito de laje, previsto no art. 1.510-A do Código Civil, que assim dispõe:

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.

dcm 5 Desta feita, tendo havido a cessão do Sr. José Carlos da Silva da casa 743-A em favor da sua filha, Ladyane, autora da segunda ação, devidamente registrada em cartório, há que ser reconhecido o seu direito de laje, devendo o bem possuir registro próprio e dele podendo a autora usar, gozar e dispor. Ante o exposto, atento ao que mais dos autos consta e aos princípios de Direito aplicáveis à espécie, além de estar em conformidade com o art. 1.242 do Código Civil, julgo procedente o pedido formulado na Ação de Usucapião nº 0027691- 84.2013.8.17.0001, para declarar a ocorrência da prescrição aquisitiva e, em decorrência, constituir o domínio da parte autora sobre o imóvel indicado *na inicial, devendo esta sentença, juntamente com a sua certidão de trânsito em julgado, servir de título para a averbação ou registro (art. 172 da Lei de Registros Públicos) oportunamente, no Cartório de Registro de Imóveis competente, pagos os emolumentos e respeitadas as formalidades legais. Por outro lado, julgo improcedente o pedido de usucapião de formulado na Ação de Usucapião nº 0071376- 44.2013.8.17.0001, **ao tempo em que reconheço o Direito de Laje da casa 743-A à autora, nos termos do art. 1.510-A do Código Civil, devendo o imóvel referido ser registrado com matrícula própria, pagos os impostos e emolumentos e respeitadas as formalidades legais. Publique-se. Registre-se. Intimem-se. Custas satisfeitas. Sem honorários. Após o trânsito em julgado desta decisão, arquivem-se os autos. Recife, 14 de julho de 2017.***

CONCLUSÃO

Enfim, o Direito de Laje é um Direito Real de Propriedade e faculta ao seu titular todos os poderes inerentes à propriedade (usar, gozar, usufruir e dispor), conforme art. 1.510-A, § 3º, do Código Civil.

Inclusive lhe dará direito a uma matrícula própria no Registro de Imóveis, pois, conforme o princípio da unicidade matricial, a cada imóvel deve corresponder apenas uma matrícula, assim, pode-se analisar tal vertente como uma verdadeira inovação. Inovação esta que ainda não está sendo muito utilizada, no entanto, tende-se a aumentar, levando em consideração os diversos conflitos no que tange a essa possibilidade.

Assim, pode-se finalizar analisando que o direito real de laje é uma característica evolução do direito moderno, visto que se vê claramente a busca incessante em apaziguar lides sobre tal tema.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE Jr. Roberto Paulino de. O Direito de Laje não é um Novo Direito Real, mas um Direito de Superfície. Disponível no: <http://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie> acessado em 19 de outubro de 2017.

PLANALTO, Estatuto das Cidades, disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm

PLANALTO, Lei 13.465 de 11 de julho de 2017, disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm

PLANALTO, Código Civil Brasileiro, disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm

PLANALTO, Medida Provisória 759, disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm

CONSULTOR JURÍDICO, disponível em: <https://www.conjur.com.br/2017-set-18/direito-civil-atual-direito-real-laje-luz-lei-134652017-parte>

DECISÃO NA INTEGRA, disponível em: <https://www.megajuridico.com/wp-content/uploads/2017/08/Sentenca-Usucapiao-Extraordinario-Direito-de-laje.pdf>

<https://www.megajuridico.com/direito-de-laje-e-reconhecido-em-acao-de-usucapiao/>