

DIREITO DE LAJE: REFLEXOS DO DIREITO CONSTITUCIONAL DE PROPRIEDADE

Gabryela Cantarela Cazeli¹

Anne Adelle Aguiar²

RESUMO

O presente artigo tem por objetivo demonstrar, dentre outros pontos, a importância do Direito de Laje no que tange à regularização imobiliária brasileira, fazendo valer o Direito de Propriedade assegurado pela Constituição Federal, tornando possuidores legítimos proprietários. Assim, surge a necessidade de entender esta nova denominação tão presente na realidade brasileira desde o surgimento das cidades.

PALAVRAS-CHAVE Propriedade. Função social da propriedade. Direito de Laje. Direito Real. Direito de Superfície. Lei 13.140/2015. Código Civil.

INTRODUÇÃO

Não é de hoje a discrepância existente entre o Direito legislado e o Direito oriundo da sociedade, ainda que este seja apenas existente em forma de Direitos desejados pela população.

No que diz respeito ao Direito de Propriedade, houve grande evolução histórica do próprio conceito de propriedade, e essa evolução influenciou diretamente no que tange ao Direito propriamente dito.

O direito de propriedade, direito constitucionalmente assegurado, se adequou ao longo da evolução social no ordenamento jurídico brasileiro. Nesse sentido, adveio a Lei nº 13.465/2017 que tornou codificado o conceito de Direito de Laje.

Ocorre que, com o referido acréscimo à lei, surgiu a seguinte dúvida: o Direito de Laje faz parte do rol dos direitos reais ou dos direitos de superfície?

Diante de tal análise, quanto ao surgimento do direito de laje, além do questionamento acerca da natureza jurídica do direito de laje, surge o interesse em conhece-lo, tendo em vista tratar-se de matéria extremamente nova, uma vez que a

¹ UNIVAG – Centro Universitário. Área do Conhecimento de Ciências Sociais Aplicadas. Curso de Direito. Aluna da disciplina TCC II, turma DIR14/2 AM. E-mail – gabryela@cantarelacazeli.com.br.

² UNIVAG – Centro Universitário. Área do Conhecimento de Ciências Sociais Aplicadas. Curso de Direito. Especialista, Orientador(a). E-mail – anneadelle@gmail.com.

lei é do ano de 2017, assim como, pela grande incidência de irregularidades imobiliárias existentes nos grandes centros do Brasil.

1 PROPRIEDADE PRIVADA: UMA BREVE REFLEXÃO CONTEXTUALIZADA HISTORICAMENTE

Não é de hoje que o instituto da propriedade está presente no cotidiano das populações, sabe-se que desde o surgimento das civilizações este instituto existe e contribuiu, inclusive, para fortalecimento de povos, países e territórios, sendo motivo de inúmeras guerras desde a antiguidade. A propriedade, por tratar-se de direito do homem, é uma das garantias mais antigas da humanidade, isso porque o ter tem sua origem coexistente ao ser.

Nesse sentido, é o que leciona Barbosa e Pamplona Filho:

Nas mais remotas legislações, já se vislumbrava a existência de um direito subjetivo à propriedade, como decorrência natural da existência do homem e da possibilidade de acúmulo de riqueza. Assim nos esclarece John Gilissen, o qual, indo além, aponta formas de propriedade imobiliária individual em sociedades de povos sem escrita. A sistematização normativa da propriedade ganha contornos mais nítidos nos direitos mesopotâmicos, hebraico, grego e, principalmente, no direito romano. (BARBOSA, C.; PAMPLONA, R., 2004)

Nessa perspectiva, os mais diversos povos e momentos históricos possuíam compreensões e extensões singulares do conceito de propriedade. Tal conceito e concepção, até chegar ao que temos hoje como propriedade, sofreram diversas influências no desenvolver da história dos mais diversos povos, desde a antiguidade. Isso posto, tem-se que a história da propriedade é decorrência direta da organização política (VENOSA, 2012, p. 157).

Nas palavras de Maria Helena Diniz (Diniz, 2004, p. 107) temos que, no surgimento das civilizações a propriedade tinha como característica ser comunitária, isso porque, por exemplo, entre os indígenas que aqui habitavam no período da colonização portuguesa, havia domínio comum das coisas úteis, entre os integrantes de uma mesma tribo ou aqueles que habitavam uma mesma oca, sendo de cunho individual e particular tão somente a propriedade de certos itens móveis, como armas, utensílios de pesca e/ou de uso próprio. Em relação a propriedade das terras, estas pertenciam à toda a tribo, vale ressaltar, inclusive, que de forma temporária, uma vez que os índios que aqui habitavam não se fixavam no mesmo lugar por muito tempo, mudando, em média, de cinco em cinco anos.

Porém, a história da propriedade tem sua origem histórica antes mesmo da colonização no Brasil, sua origem remonta ao direito romano. Em tempos de era romana predominava a individualização da propriedade, tendo havido, entretanto, duas situações em que a propriedade era coletiva, quais sejam as *gens* e as das famílias.

As *gens* eram as cidades na cultura romana, possuindo cada indivíduo pequena porção de terra dessas cidades, de modo que alienáveis eram apenas os bens móveis. Com o passar do tempo e o avanço das civilizações, as propriedades coletivas deram origem às propriedades privadas.

Ademais, dentre as mais diversas espécies de propriedade romana, a *quiritária* foi a principal delas, isso porque, segundo essa apenas cidadãos romanos poderiam ser seus titulares, ao passo que aos não romanos seria possível apenas a posse do *ius commercii*. Tal modalidade de propriedade nos traz que para coisas móveis não haviam restrições, já para coisas imóveis, seriam suscetíveis de domínio apenas os *fundi italici*, ou seja, terras cujas localidades se dessem apenas em território italiano (NADER, 2010, p. 87).

Além das *quiritárias*, tinha-se a propriedade *pretória* ou *bonitária*, que poderia ser adquirida através da usucapião, de modo que após sua aquisição transformava-se em *quiritária*, o tempo exigido de posse seria de um ou dois anos e para sua aquisição se fazia necessária cidadania romana, exceto para os não romanos possuidores do *ius commercii*.

Já na Idade Média, a propriedade se destaca de modo ainda maior, isso porque os feudos, pequenas porções de terras, foram dados de modo que o usufruto era condicional a certos cidadãos, por sua vez, estes deveriam se comprometer à prestação de serviços, dentre os quais, o serviço militar. Com o passar dos anos, a sucessão dos feudos passou a ser de modo que os descendentes do sexo masculino teriam direito à sucessão da propriedade.

De mais a mais, com início no século XVIII, a Revolução Francesa recepciona a ideia romana, conseqüentemente, o Código Napoleônico traz que a propriedade é o direito de gozar e dispor das coisas do modo mais absoluto, desde que não se faça uso proibido pelas leis ou regulamentos. (VENOSA, 2012, p. 159).

Sabe-se que o Código Napoleônico e os ideais da Revolução Francesa contribuíram significativamente de modo a formação do Código Civil francês, que mais tarde influenciou a grande maioria dos códigos latino-americanos.

Na atualidade, tal ideia deu lugar a necessidade de se atender à função social da propriedade, de modo que se tem, preponderantemente, a busca pelo interesse coletivo, assim criaram-se condições para que a propriedade tenha utilidade econômica e produtiva, de modo a atender o desenvolvimento econômico e a justiça social.

Nesse sentido, o direito de propriedade necessita desempenhar sua função social, de forma que a ordem jurídica conferida ao seu titular atenda ao interesse do proprietário e ao mesmo tempo o do Estado ou o social. (DINIZ, 2004, p. 111).

É recorrente na realidade brasileira a velha história do filho que constrói, mediante “cessão”, um “puxadinho” sobre a casa dos pais, edificação esta independente. Anos se passam e a construção não possui registro próprio como direito para o titular da laje, o que acarreta diversas incertezas quando da realização de partilhas, vendas e locações, tentativas frustradas de transmissão a terceiros, etc.

Nessas situações supramencionadas, não passavam os envolvidos de meros possuidores, único instituto a eles aplicado, acarretando assim a impossibilidade de exercer direitos inerentes a qualidade de proprietário, o que de fato deveriam ser, se não fosse a ausência de previsão legal.

Na apreciação dada por Patrícia Fonseca sobre o tema, em momento anterior à nova legislação, averiguou-se que nas favelas do Rio de Janeiro surgiu o denominado “direito de laje”, nas palavras dela “conforme o qual os moradores alienam a terceiro o direito de construir sobre a sua laje, ficando da posse exclusiva do terceiro a moradia por ele construída” (OLIVEIRA, 2014).

Indiscutivelmente, nas palavras de Chaves, havia um claro descompasso entre o direito legislado e o direito construído no meio social, ou ao menos, o direito requerido pelos cidadãos para regulamentar, com estabilidade e objetividade, as suas relações. Este fato contrasta a comum discussão entre o que é legal e o que é ilegal, uma vez que manter relações legítimas à soleira da lei é legar incerteza e impossibilidade a todos os que, por necessidades variadas, buscaram dispor ou tutelar o espaço físico que, comumente, se denomina “laje” (CHAVES, 2018, p. 22).

2 DA PROPRIEDADE PRIVADA: FUNÇÃO SOCIAL E CONCEITOS BASILARES

A Constituição da República Federativa do Brasil, promulgada em 1988, traz em seu artigo 5º, inciso XXIII, que a propriedade deve atender sua função social, sendo, pois, tal assertiva, princípio fundamental.

Assim, este princípio constitucionalmente assegurado tem por objetivo que a propriedade seja destinada na busca da justiça social, de modo que sejam efetivados os valores existenciais. Desse modo, é considerada funcional, no aspecto social, a propriedade que contribui com o desenvolvimento nacional bem como na diminuição das situações de pobreza e de desigualdade social, desde que respeitada a dignidade da pessoa humana (OLIVEIRA, 2017).

Nas palavras de Norberto Bobbio, temos que o substantivo propriedade deriva do adjetivo latino *proprius* e significa “que é de um indivíduo específico ou de um objeto específico, sendo apenas seu” (BOBBIO, 2010, p. 1021).

Se pesquisarmos num dicionário escolar encontramos as seguintes definições de propriedade:

Pro.pri.e.da.de *sf.* 1. Qualidade de próprio. 2. Qualidade especial; particularidade. 3. Emprego apropriado de linguagem. **4. Jur. Direito de usar, gozar e dispor de bens. 5. Bem sobre o qual se exerce este direito.** (FERREIRA, 2001, p. 562)

PROPRIEDADE, *s.f.* Qualidade do que é próprio; qualidade especial; caráter; emprego apropriado de linguagem; coisa possuída; prédio; fazenda; bem (móvel ou imóvel). *pro.pri.e.da.de.* (BUENO, 2007, p. 630)

Ao passo que, quando buscamos junto ao meio jurídico, temos propriedade sendo conceituada como sendo “o mais amplo dos direitos reais, de uso e disposição sobre um bem, oponível *erga omnes*. A coisa que é objeto desse direito.” (GUIMARÃES, p. 461)

Conforme leciona Paulo Nader, o legislador preferiu formular um conjunto de poderes inerentes ao proprietário ao invés de pura e simplesmente conceituar propriedade, isso porque o *caput* do artigo 1.228 do Código Civil nos traz, *in verbis*:

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Nas palavras de Maria Helena Diniz, a propriedade pode ser conceituada, de forma analítica, como sendo direito que a pessoa física ou jurídica tem, dentro dos

limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, seja ele corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha (DINIZ, 2004, p.115).

Assim, na medida em que houve a evolução das formas de propriedade, houve também o surgimento de conceitos inerentes a ela, dentre estes se destaca o Direito de Propriedade, direito esse que recai sobre o bem.

O Direito de Propriedade, então, possui características bem específicas a ele inerentes, quais sejam o *ius utendi, fruendi, abutendi*.

Nesse sentido, doutrinadores consagrados nacionalmente trazem que o Direito de Propriedade trata-se de Direito absoluto, mas que pode ser relativizado em determinadas situações, pois ainda que trata-se de direito absoluto deverá ter respeitada a função social e socioambiental da propriedade, de modo que o seu descumprimento, prejudicando interesse de caráter coletivo, tira o absolutismo desse direito.

Então, o direito de propriedade consiste na possibilidade que é dada ao ser humano, como condição de sua realização, de excluir seus semelhantes do uso, gozo e fruição de determinados fragmentos de natureza, reservando-os à sua realização última, preservadas as exigências do bem comum (MENDONÇA, 2011, p. 219).

Trata-se também de direito exclusivo, de modo que a determinada coisa não seja possível pertencer a mais de uma pessoa, exceto nos casos de condomínio e/ou copropriedade, que possuem regulamentação própria e ainda assim não retira o caráter de exclusividade sobre o bem.

Ademais, tem-se como direito perpétuo, isso porque permanece independente de seu exercício, enquanto não houver nenhuma causa capaz de modificá-lo ou extingui-lo.

De mais a mais, características como direito elástico, complexo e fundamental também são atribuídas ao Direito de Propriedade.

No que tange ao *ius utendi, fruendi, abutendi*, definidores precípuos do Direito de Propriedade, temos que, segundo ensinamento de Venosa, a faculdade de usar é colocar a coisa a serviço do titular sem alterar-lhe a substância, já a faculdade de gozar do bem significa extrair dele benefícios e vantagens, em regra de forma que ocorra a percepção de frutos, sejam estes naturais ou civis. Ao passo que a

faculdade de dispor envolve o poder de consumir o bem, alterar-lhe sua substância aliená-lo ou gravá-lo (VENOSA, 2012, p. 170).

Dessa forma, resta claro que a propriedade não se trata da soma do *ius utendi, fruendi, abutendi*, ela é, pois, o direito que compreende o poder de agir de forma diversa em relação ao bem, seja usando, gozando ou dispondo dele. Tais definidores da propriedade podem estar presentes em um só indivíduo, situação na qual a propriedade é plena, ou desmembrar-se, nos casos em que se transfere a outrem um dos atributos da propriedade (DINIZ, 2015, p. 134).

De outro modo, a propriedade, porém, na atualidade, não vem sendo vista apenas como um direito inerente ao proprietário, vem sendo analisada também quanto à sua função, de modo a tratar-se, pois, de um bem coletivo de adequação social e jurídica.

Ademais, o conceito de função social da propriedade vem sendo empregado como forma de restringir a propriedade, abrigando a tentativa política de transformar a propriedade privada em propriedade estatal (MENDONÇA, 2011, p. 156).

Nesse interim, o Direito de Propriedade se mal utilizado ou utilizado sem finalidade adequada ou ainda meramente emulativa configura abuso de direito, havendo exercício irregular de direito estará, portanto, eivado de ilicitude, em conformidade com o disposto no artigo 187 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 187. Comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

Alfim, Maria Helena Diniz nos traz o instituto do *rei vindicatio*, ou seja, o poder que tem o proprietário de mover ação para obter o bem de quem injustamente o detenha, em virtude do seu direito de seqüela, que é uma das características dos direitos reais (DINIZ, 2015, p. 136).

3 DO DIREITO DE LAJE: DIREITO REAL OU DIREITO DE SUPERFÍCIE?

Hodiernamente, o ordenamento jurídico nacional traz previsões constitucionais, ao garantir, expressamente, o Direito de Propriedade, e infraconstitucionais, como a Lei nº 10.406, de 2002, que institui o Código Civil e a Lei nº 13.465, de 2017, que institui a regularização fundiária rural e urbana.

Diante das mais variadas necessidades e adaptações por quais passam a sociedade, surgiu a necessidade de que o legislador encontrasse uma possível solução para as denominadas “lajes”, assim, surge no direito brasileiro o chamado Direito de Laje, com previsão legal no artigo 1.510-A e seguintes do Código Civil.

DA LAJE

[\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

Art. 1.510-B. É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 1º São partes que servem a todo o edifício: [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio; [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje; [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

§ 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. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo: [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo; [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína. [\(Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017\)](#)

Assim, a laje ou ainda o direito sobre a laje pode ser tido como sendo uma nova lâmina de propriedade criada através da cessão, seja ela onerosa ou gratuita, da superfície superior ou inferior de uma construção por parte do proprietário da mesma, de modo que o titular do novo direito possa manter unidade autônoma daquela original (CHAVES, 2018, p. 22).

Nas palavras de Rodrigo Mazzei, o direito de laje “seria a possibilidade de construir – sob a modalidade do instituto aqui estudado - sobre edificação alheia, aproveitando-se da sobre o respectivo volume vertical acima do solo” (MAZZEI, 2007).

Ademais, vale destacar que a laje pode ser formada tanto de modo ascendente como de modo descendente à construção originária, não tendo importância se trata-se de construção sobre o solo ou se construída sobre laje já existente (CHAVES, 2018, p. 23).

Nas palavras de Patrícia Magno, tem-se que:

Direito de sobrelevação ou direito de superfície em segundo grau é o direito de superfície que o primeiro superficiário concede a outrem para que construa sobre a primeira propriedade separada superficiária. Desse modo, o primeiro superficiário torna-se, em relação ao segundo superficiário, cedente de direito real de construir sobre coisa alheia, cujo exercício originará uma segunda propriedade separada superficiária sobre a primeira (OLIVEIRA, 2014)

Dessa forma, o reconhecimento do direito de laje pelo Código Civil possibilita a regularização de milhares de edificações no Brasil, trazendo maior segurança jurídica às relações imobiliárias, de modo a contribuir, inclusive, para a pacificação social (CHAVES, 2018, p. 23).

Esse novo instituto garante à população a possibilidade, mediante escritura pública ou particular, de ter registrado seu imóvel, passando a exercer, absolutamente, os efeitos inerentes ao proprietário.

Nesse interim, diante do novo instituto acrescido ao Código Civil surge um questionamento: a laje é um direito real sobre coisa própria ou se é direito real sobre coisa alheia. Dentre diversos doutrinadores trata-se de tema bastante controverso, sem um consenso definido.

De um lado, tem-se aqueles que defendem o direito de laje como direito real sobre coisa alheia, com o argumento de que não trata-se de direito real novo, mas que seria modalidade de direito de superfície, uma vez que desde 2001 há a previsão de superfície por sobrelevação na legislação brasileira, *in verbis*:

“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.” (ALBUQUERQUE JÚNIOR, 2017).

Assim, para os que enquadram o direito de laje como sendo direito real sobre coisa alheia o direito titularizado pelo lajeário não seria pleno, mas limitado, sendo acessório do direito principal, qual seja, o de propriedade. A laje seria, pois, um desdobramento do direito real de superfície, de modo que a cessão do direito de laje deveria ser averbada junto à matrícula da construção base, o que embasaria o fato desse direito ser direito acessório ao direito de propriedade. É o que se percebe no seguinte exemplo de Pablo Stolze:

Imaginemos, a título meramente ilustrativo, o sujeito que constrói um segundo andar em sua casa, conferindo-lhe acesso independente, e, em seguida, transfere o direito sobre o mesmo, mediante pagamento, para um terceiro, que passa a morar, com a sua família, nesta unidade autônoma. Não se tratando, em verdade de transferência de “propriedade” – que abrangeria, obviamente, o solo -, este terceiro passa a exercer direito apenas sobre a extensão da construção original, ou seja, sobre a laje. 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 sobre a construção original, de propriedade de outrem. (STOLZE, 2016)

Assim, diante de tais argumentos, a constituição do direito de laje exige a aquiescência do proprietário da construção-base, configurando a acessoriedade, bem como o direito do lajeário não existe por ele mesmo, mas como derivação da propriedade da construção-base (CHAVES, 2018, p. 52).

Diante do exposto, para os doutrinadores que assim reconhecem o direito de laje, este decorreria como um novo tipo de direito real de gozo e fruição do qual o lajeário se utilizaria.

De outro giro, parte da doutrina vislumbra a natureza do direito de laje como sendo direito real sobre coisa própria, configurando, assim, novo tipo de propriedade, sendo um direito real autônomo e independente.

Inicialmente, destaca-se o fato de que fora reconhecida, expressamente, no Código Civil a necessidade de que tenha o Direito de Laje matrícula própria junto ao cartório de registros imobiliários, com fulcro no §3º do artigo 1.510-A do Código Civil. Diante de tal previsão legislativa, argumenta-se que a abertura de matrícula distinta

e independente exclui a possibilidade de enquadrar o direito de laje como sendo direito real sobre coisa alheia.

No mesmo diapasão, tem-se que a causa do enquadramento do direito de laje como sendo direito real sobre coisa própria não é, simplesmente, a abertura de matrícula e registros, mas que se trata de uma de suas consequências. Isso porque a natureza independente e autônoma da laje exigiria nova matrícula em decorrência de direito independente daquela propriedade que a originou. (CHAVES, 2018, p. 55)

Além do supramencionado, há aqueles que enquadram o direito de laje como sendo instituto *sui generis*, conforme se observa:

“O direito real de laje é instituto *sui generis*, com requisitos e efeitos próprios, que não se confundem com o direito de superfície (art. 1.369 e seguintes do CC), e nem com a amplitude da propriedade plena (art. 1.228 CC). O legislador procurou regularizar e solucionar situação de fato que aflige milhares de famílias no país, em especial as de baixa renda: o proprietário de determinado imóvel aliena a terceiros o direito de construir sobre a laje de sua edificação, e de se tornar o adquirente dono da nova construção erigida, independente daquela original, que se encontra abaixo.

Define-se o direito real de laje como nova modalidade de propriedade, na qual o titular adquirente torna-se proprietário de unidade autônoma consistente de construção erigida sobre acessão alheia, sem implicar situação de condomínio tradicional ou edifício”. (LOUREIRO, 2017)

Ademais, pertence ao lajeário a possibilidade de usar, fruir, dispor e reivindicar em relação ao direito de laje por ele exercido. Dessa forma, exerce atividades inerentes aquele que exerce direito próprio e não direito cuja subordinação se dá a coisa alheia, além do fato de que caso o direito de laje fosse direito sobre coisa alheia, o titular da laje dependeria da anuência expressa do proprietário, o que não se vislumbra na prática. (CHAVES, 2018, p.56)

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ante todo o exposto, o direito de laje pode ser compreendido como sendo novo direito real sobre coisa própria, uma vez que resta claro que a propriedade não necessita ser atrelada ao solo. O direito de laje não pode, pois, ser reduzido a uma relação de dependência à titularidade da construção-base. Assim, o direito de laje não se trata de direito limitado, sobre coisa alheia, com dependência e

subordinação, mas um direito autônomo, sem qualquer subordinação ao titular do imóvel originário.

De mais a mais, tendo em vista o conceito de laje, o reconhecimento desta no rol dos direitos reais viabiliza a regularização de um sem número de edificações no território nacional, assegurando à população uma maior segurança jurídica e estabilidade no que tange ao direito sucessório, garantindo a harmonização social.

Nesse interim, sendo o direito de laje direito real sobre coisa própria, enquadrando-se como direito de propriedade, vale ressaltar que se o proprietário é titular de direitos fundamentais, também o é o lajeário, respeitando princípios como o da proteção do mínimo existencial e o da moradia, assegurando a dignidade humana.

Dessa forma, sendo o direito de laje fundamental, será por ele produzidos todos os efeitos inerentes aos direitos fundamentais, de modo que o direito de laje deva ser tratado como cláusula pétrea, estando submetido também ao princípio da proibição do retrocesso social, de modo a garantir-lhe proteção e trazendo maior segurança jurídica aos lajeários.

REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino. **O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície.** Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>>. Acesso em 04 mai. 2019.

BARBOSA, C.; PAMPLONA, R. Compreendendo os novos limites à propriedade: uma análise do Artigo 1.228 do Código Civil Brasileiro. **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**, Porto Alegre, 2004.

BOBBIO, Norberto; MATTEUCCI, Nicola; PASQUINO, Gianfranco. **Dicionário de Política**. 13 ed. Brasília: Editora Universidade Brasília, 2010.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm>. Acesso em: 04 mai. 2019.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, **Diário Oficial da República Federativa da União**, Poder Executivo, Brasília, DF, 11 de janeiro de 2002.

BRASIL, Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Diário Oficial da República Federativa da União**, Poder Executivo, Brasília, DF, 8 de setembro de 2017.

- BUENO, Silveira. **Minidicionário da língua portuguesa**. 2 ed. São Paulo: FTD, 2007.
- DINIZ, Maria Helena. **Código Civil anotado**. 15 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro – Direito das Coisas**. 19 ed. São Paulo: Saraiva, 2004.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro – Direito das Coisas**. 30 ed. São Paulo: Saraiva, 2015.
- FARIAS, Cristiano Chaves de. **Direito de Laje do puxadinho à digna moradia**. Salvador: JusPodivm, 2017.
- FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Miniaurélio Século XXI Escolar: O minidicionário da língua portuguesa**. 4 ed. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 2001.
- GUIMARÃES, Deocleciano Torrieri. **Dicionário técnico jurídico**. 10 ed. São Paulo: Rideel.
- LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Direito de laje e superfície**. Disponível em <<http://iregistradores.org.br/direito-de-laje-e-superficie/>>. Acesso em 04 mai. 2019.
- MAGNO DE OLIVEIRA, Patrícia Fonseca. **Direito de laje: uma análise civil-constitucional do direito e superfície em segundo grau**. Disponível em <http://www.patriciamagno.com.br/wp-content/uploads/2014/08/PM_DIREITO-DE-LAJE.pdf?x20748>. Acesso em 01 mai. 2019.
- MAZZEI, Rodrigo Reis. **O Direito de Superfície no ordenamento jurídico brasileiro**. Disponível em <<http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp040916.pdf>>. Acesso em 01 mai. 2019.
- MENDONÇA, Jacy de Souza. **Introdução ao estudo do direito**. 4ª ed. São Paulo: Rideel, 2011.
- NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil – Direito das Coisas**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.
- STOLZE, Pablo. **Direito Real de Laje: Primeiras impressões**. Disponível em <<https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/4740/3103>>. Acesso em 24 mai. 2019.
- TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil: volume único**. Rio de Janeiro: Forense, São Paulo: MÉTODO, 2016.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 12 ed. São Paulo: Atlas, 2012.