

## **Resumo**

O presente trabalho abordará aspectos importantes sobre o direito de laje, ou seja, o famoso puxadinho, onde fica mais evidenciando nas comunidades, por já ocorrer na prática devido à grande necessidade de moradia e urbanização. Terá em sua abrangência como surgiu esse fato social e como o Legislador se portou mediante a situação real brasileira, seus prós e contras. Assim, como os aspectos processuais que envolvem esse instituto, nos trazendo detalhadamente sua aplicação, efeitos urbanísticos e judiciais, seu registro, transmissibilidade, despesas e sua extinção. Como também mais uma garantia à dignidade da pessoa humana.

## **Artigo**

### **DIREITO REAL DE LAJE E OS DESAFIOS NA REGULARIZAÇÃO DO PUXADINHO**

ÉRICA DOS SANTOS SOARES

Formada em Direito e especialista em Direito Civil e Processo Civil

## **RESUMO**

O presente trabalho abordará aspectos importantes sobre o direito de laje, ou seja, o famoso puxadinho, onde fica mais evidenciando nas comunidades, por já ocorrer na prática devido à grande necessidade de moradia e urbanização. Terá em sua abrangência como surgiu esse fato social e como o Legislador se portou mediante a situação real brasileira, seus prós e contras. Assim, como os aspectos processuais que envolvem esse instituto, nos trazendo detalhadamente sua aplicação, efeitos urbanísticos e judiciais, seu registro, transmissibilidade, despesas e sua extinção. Como também mais uma garantia à dignidade da pessoa humana.

Palavras-chave: Direito Laje. Construção. Regularização. Aspectos urbanístico/jurídico. Aplicação.

## **SUMÁRIO**

**INTRODUÇÃO. 1 - OS PUXADINHOS COMO NOVO FATO SOCIAL, 1.1 – Origem do novo instituto. 1.2 – Diferença entre o Direito Real de Laje e o Condomínio Edifício. 1.3 – Matrícula e extinção do Direito Real de Laje. 1.3.1 Da matrícula. 1.3.2 – Extinção do direito de laje. 2 – ASPECTOS IMPORTANTES QUE ABRANGEM O DIREITO REAL DE LAJE, 2.1 – Direito Real de Laje - E seu objeto, 2.2 – Direito de Preferência, 2.3 – Lajes sucessivas, 2.4 – Matrícula, 2.5 – Encargos e Despesas, 2.6 – Transmissibilidade, 2.7 – Extinção do Direito de Laje. 3 – CRÍTICAS E PROPOSTAS PARA PRECARIÉDADE DO ASPECTO URBANÍSTICO, 3.1 – A situação Urbanística no mundo jurídico. CONCLUSÃO.**

## **INTRODUÇÃO**

A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, dentre várias providências, disciplinou, em definitivo, o direito real de laje, que, até então, era objeto da Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.

Cuidaremos, aqui, de analisar alguns dos dispositivos do Código Civil que sofreram alterações na sua redação ou foram inseridos no código pela nova lei.

A lei procurou ordenar e disciplinar as inúmeras construções que vão sendo sobrepostas, ou infrapostas, geralmente sem o menor critério e segurança em agrupamentos urbanos que findam por se tornar as chamadas comunidades, denominação mais usada nas favelas. O texto admite também a utilização do direito de laje para o piso inferior, ou seja, o subsolo.

Muitas pessoas vivendo em unidades autônomas individualizadas sobrepostas: eis uma situação que tende a, na prática, fomentar diversos problemas. Direito de Laje, que oficializa uma prática constante em comunidades brasileiras: a de vender o espaço das lajes ou construir novos pisos, criar entradas separadas e revendê-los a terceiros, como um imóvel à parte.

Podemos perceber então, que a partir da segunda metade do século XX, o processo de favelização teve seu auge na sociedade brasileira, oriunda de vários fenômenos sociais, em razão do processo migratório, da exploração demográfica, do desemprego, de uma legislação excessivamente rigorosa, no que se refere ao parcelamento do solo urbano e da omissão do Estado na implementação de políticas públicas adequadas e suficientes para prover a demanda por habitação adequada.

Dentro desse contexto, a venda de lajes traz consigo um problema sério no tocante à segurança da comunidade, sobretudo pelos riscos de desabamento e outros acidentes, mas não há como negar que diante do crescente déficit de moradias diante da explosão demográfica mundial, aumento da expectativa de vida e, algumas vezes, a própria falta de comprometimento público e da sociedade com essa questão, a verticalização das favelas acabou sendo a solução encontrada e, para tanto, aquele que, na realidade, é possuidor do solo acaba por alienar o direito de construir sobre a sua edificação.

A introdução em nossa legislação desse denominado direito de laje entre os direitos reais representa a confissão da falência do sistema habitacional brasileiro. O legislador surpreende negativamente ao criar uma medida provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016, convertida na [lei 13465/17](#), que objetiva a regularização fundiária rural e urbana, mais um direito real discutível em sua essência. [1]

Não podendo-se falar, 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.

Diante o exposto veremos a seguir alguns aspectos importante desse instituto, assim como suas características e implicações.

## 1 – OS PUXADINHOS COMO NOVO FATO SOCIAL

Em primeiro lugar, o nome, Laje, não foi o mais técnico, pois esse novo direito real retrata um direito real de superfície de graus sucessivos, segundo, terceiro etc., que também poderia ser chamado de direito real de sobrelevação. Todavia, por força da fama popular granjeada pela expressão, o Parlamento preferiu manter o nome atécnico. Perceba que, apesar de ser nomeado como direito real de laje, esse direito real também pode ser instituído para formalizar a titularidade de um direito real sobre, andares subterrâneos, de modo que não é apenas a, laje, que serve de ponto de partida, mas também o solo.[2]

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

É um tipo de construção corriqueira nas periferias e núcleos urbanos de baixa renda no Brasil, na qual se caracteriza pela 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. Em síntese, consiste no fato de um proprietário de determinada construção permitir que um terceiro construa/edifique uma nova unidade autônoma acima ou abaixo de sua construção. O sujeito vai ceder a laje para a construção sobre a sua moradia. De outra banda, o direito real de laje também é chamado de direito de sobrelevação, tendo em vista permitir que um terceiro construa a edificação em cima da construção originária.

Em entrevista à Agencia Senado, o Ministro das Cidades Bruno Araújo, declarou que, as mudanças podem gerar o ingresso de ativos na economia. Com os documentos em mãos, os moradores terão seus imóveis valorizados e poderão ter acesso a crédito. Aqui, percebemos um problema de fundo: uma coisa é reconhecer a cidade real e regularizar, outra é criar instrumentos para alimentar a ciranda financeira e imobiliária, para aumentar o endividamento da população. É uma contradição estrutural da propriedade no sistema capitalista, que nem essa nem outras formas de registro resolvem.[3]

Veremos a seguir, de uma forma bem simplificada, alguns pontos importantes para o melhor entendimento desse instituto.

### – Origem do novo instituto

O *direito de laje* decorre de uma situação histórica e real na vida de muitos brasileiros.

Ele surgiu como prática construtiva e econômica operado por pobres; foram os pobres que deram uma solução registrária para o direito de laje, mantendo escrituras e registros das transações nas associações de moradores das favelas, e foram os advogados e urbanistas que defendem o direito à moradia dos mais pobres que construíram o caminho de inserção do instrumento na legalidade. Ou seja, o direito de laje tem um DNA profundamente vinculado aos assentamentos populares. No entanto, da forma como está proposto, o direito de laje não expressa esse histórico na letra da lei. Ela apenas institui o direito sem discriminação de situação ou classe social.[4]

O Direito Civil amanheceu no dia 12 de julho de 2017 com uma impactantes novidades. Foi publicada a Lei nº 13.465/2017, foi fruto da conversão da Medida Provisória 759/2016. Trata-se de uma Lei que, ao enfrentar com ousadia o problema das ocupações irregulares de terras, chacoalha estruturas tradicionais do Direito Civil, denunciando que, entre as várias causas de proliferação da informalidade na ocupação fundiária, está também a progressiva decrepitude de alguns institutos de Direito das Coisas e das interpretações correlatas.[5]

Desse modo, 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 e encargos tributários individualmente suportados pelo titular do direito de laje.

- – **Diferenças entre o Direito Real de Laje e Condomínio Edifício**

Em verdade, o Direito de Laje representa uma amplitude da noção tradicional de Direito Real de Propriedade, em semelhança ao abranger desse conceito que já foi feito, em tempos passados, pela figura de unidade privativa em condomínio edilício, por exemplo, os vulgos, apartamentos, que compõem edifícios. As unidades privativas de condomínio edilício também representam direitos reais de propriedade e possuem matrícula própria, de maneira que guardam semelhanças com o Direito Real de Laje. Apesar dessas similitudes, o Direito Real de Laje não é uma espécie de condomínio edilício, pois, além de não atribuir ao titular da laje qualquer fração ideal sobre o terreno art. 1510-A, § 4º, CC, possui regramento próprio.[6]

Analisando de forma singular, resta evidente a necessidade de distinguir os dois institutos, tendo em vista as semelhanças, as quais podem ocasionar grandes equívocos por parte dos operadores do direito. Em síntese no condomínio edilício o proprietário tem a propriedade de uma fração ideal do terreno e da área comum. Entretanto, no direito real de laje o sujeito não é proprietário de uma fração ideal do terreno e nem de outras áreas pertencentes aos outros proprietários, mas sim, da laje. Ademais, onde existe condomínio edilício não se pode instituir direito real de laje.[7]

A lei 13.465 de 2017, no caput do art. 1.510 C, determina que se apliquem à edificação da laje, no que couber, as regras relativas ao condomínio edilício. O que se quer dizer é que em praticamente todas as edificações onde incidir direito de laje haverá também aplicação de regras condominiais. A própria lei leva ao entendimento de que a tão aclamada autonomia, que a laje viria a conferir ao titular, cria também uma série de deveres. Trata-se, afinal, de uma relação complexa. Não haveria aí um problema tão grave, se não fosse o fato de a lei não explicitar adequadamente, como se disse, o espectro de situações abarcadas pelas regras condominiais, ou ainda quais são essas regras condominiais aplicáveis.[8]

Falaremos a seguir sobre a efetivação e extinção desse direito.

### **1.3 – Matrícula e extinção do Direito Real de Laje**

Podemos perceber de plano que não serão muitas as situações em que se recorrerá ao registro, pois essas moradias geralmente são irregulares e ficam avessas ao sistema

registral. Mas no entanto, não podemos esquecer que o direito real somente se perfaz no nosso sistema pelo registro imobiliário.

### 1.3.1 – Da Matrícula

Cabe ressaltar que, o reconhecimento ao direito de laje oportunizou a abertura de matrícula autônoma decorrente da unidade imobiliária originária, bem como a permissão de constituição do direito de laje sem submissão ao regime do condomínio edilício, desburocratizando assim, os ditames da lei de registro público.

A matrícula imobiliária é o ato de individualização do imóvel. Assim como as pessoas físicas possuem uma certidão de nascimento emitida pelo Cartório de Registro Civil, onde constam informações essenciais para identificação jurídica da existência do indivíduo, tais como: nacionalidade, local e data de nascimento, sexo, filiação, etc., os imóveis também possuem sua identificação jurídica de existência.<sup>[9]</sup>

Cada imóvel deve ter sua matrícula legal onde constam: os registros de sua identificação, localização com dimensões e confrontações, descrição detalhada, qualificação dos proprietários, se pessoa física ou jurídica, alterações ocorridas, transações de compra e venda, inventários, doações, hipotecas/alienações fiduciárias, desmembramentos, desapropriações, ações judiciais, usufruto, ou seja, a matrícula contém o histórico completo de todas as ocorrências relativas ao imóvel.

Finalmente, a averbação, lembra Carlos Roberto Gonçalves, é qualquer anotação feita à margem de um registro, para indicar as alterações ocorridas no imóvel, seja quanto a sua situação física, edificação de uma casa, mudança de nome de rua, seja quanto à situação jurídica do seu proprietário, como: mudança de solteiro para casado, por exemplo.

O legislador determinou que fosse aberta, em favor do titular da laje, matrícula própria. A matrícula, em linhas gerais, consiste no primeiro número de registro do imóvel, a sua numeração de registro original.<sup>[10]</sup>

Cada nova alienação receberá, por sua vez, novo número de registro, mantendo-se a matrícula original. O art. 176 da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973 – Lei de Registros Públicos – LRP; em seu parágrafo nono determina que:<sup>[11]</sup>

- 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.

A matrícula é regulada nos artigos abaixo da Lei de Registros Públicos.

Art. 224. Todo imóvel objeto de título apresentado em cartório para registro, deve estar matriculado no livro n. 2 de Registro Geral, obedecidas as normas estabelecidas no artigo 173.

Art. 225. A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência da presente Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior no mesmo mencionado, preenchidos os requisitos do artigo 227.

Outra diferença para a propriedade, especialmente na modalidade de condomínio, é que não há, na laje, direito projetado sobre, áreas comuns, como jardim e quintal.

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

Vale salientar ainda que o novo diploma não faz menção, para a caracterização da laje, aos requisitos, isolamento funcional e acesso independente, como estava previsto na Medida Provisória nº 759, de 22 de dezembro de 2016.

Todavia, o direito de laje pressupõe, em nosso sentir, em perspectiva funcional, que a unidade esteja isolada da construção original e das eventuais lajes sucessivas, configurando uma célula habitacional distinta, sob pena de se caracterizar como uma mera extensão da propriedade existente.<sup>[12]</sup>

### **1.3.2 – Extinção do Direito de Laje**

Finalmente, deixou o legislador, de modo inadvertido, de regular a extinção do direito real de laje. A regra geral é que tal direito é perene, e não temporário, como os direitos reais de gozo e fruição. A morte do titular não extingue o direito. Nada impede, porém, que as partes convençam, mediante cláusula expressa, a aposição de termo ou de condição resolutiva, cujo implemento provoca a extinção de pleno direito da laje. No silêncio do contrato, a laje tende à perpetuidade.

A desapropriação e a usucapião por terceiro possuidor também provocam a extinção da laje. Na desapropriação a indenização será rateada proporcionalmente entre o concedente e o titular do direito real de laje. O perecimento da construção também é causa extintiva do direito real. Em tal hipótese, remanesce apenas o terreno, de titularidade exclusiva do concedente.

O art. 1.510-E dispõe sobre a ruína da construção-base, que certamente levará extinção do direito de laje, salvo se permanecer íntegra a laje instituída no subsolo. Prevê a lei que se mantém o direito de laje se a construção base for refeita em cinco anos. Em qualquer situação, os responsáveis pela ruína responderão civilmente no caso de culpa.<sup>[13]</sup>

Trabalharemos no item dois as especificações do Direito de Laje.

## **2 - ASPECTOS IMPORTANTES QUE ABRANGEM O DIREITO REAL DE LAJE**

O Direito Civil amanheceu no dia 12 de julho de 2017 com umas impactantes novidades. Foi publicada a Lei nº 13.465/2017, foi fruto da conversão da Medida Provisória 759/2016. Trata-se de uma Lei que, ao enfrentar com ousadia o problema das ocupações irregulares de terras, chacoalha estruturas tradicionais do Direito Civil, denunciando que, entre as várias causas de proliferação da informalidade na ocupação fundiária, está também a progressiva decrepitude de alguns institutos de Direito das Coisas e das interpretações correlatas.

Em primeiro lugar, o nome Laje não foi o mais técnico, pois esse novo direito real retrata um direito real de superfície de graus sucessivos, segundo, terceiro etc., que também poderia ser chamado de direito real de sobrelevação. Todavia, por força da fama popular granjeada pela expressão, o Parlamento preferiu manter o nome atécnico. Perceba que, apesar de ser nomeado como direito real de laje, esse direito real também pode ser instituído para formalizar a titularidade de um direito real sobre andares subterrâneos, de modo que não é apenas a laje que serve de ponto de partida, mas também o solo[14]. Vejamos a seguir suas características.

## 2.1 – Direito Real de Laje e seu objeto

De acordo com as mudanças ocorridas na nossa legislação, podemos entender como 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.

O direito de laje tem por objeto uma construção realizada sobre outra construção ou então abaixo de outra. Como dito antes o direito real de laje abrange tanto o espaço aéreo como o Código Civil.

- 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 do imóvel original.[15]

Entretanto, o direito real de laje só pode ser instituído quando se constatar a impossibilidade de individualização de lotes. Neste sentido, é um direito real que só terá incidência em núcleos urbanos informais, isto é, aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.[16]

Vejamos para quem fica o direito de preferência e como é estabelecida essa ordem.

## 2.2- Direito de Preferência

Outro aspecto importante para a compreensão no processo do direito de laje, está relacionado ao direito de preempção ou preferência é nada mais do que aplicação da regra geral do art. 513. Trata-se de cláusula que pode ser aposta no contrato de compra e venda.[17]

No art. 1.510-D dispõe acerca do direito de preferência em caso de alienação de unidades superpostas. Assim, na situação de alienação de unidades sobrepostas, a preferência será dos titulares da construção base e a seguir do titular da laje, em igualdade de condições com terceiros. Para isso deverão ser notificados da intenção de alienação, para se manifestarem em trinta dias. Somente depois desse prazo, o bem poderá ser alienado a terceiros. [18]

No artigo § 1º dispõe: 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. No artigo § 2º complementa: 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.[19]

Veremos a seguir, como funciona sua progressão em seu aspecto de construção e como já vem incidindo na prática.

### **2.3 - Lajes sucessivas**

Diante de tantas expectativas, podemos destacar algo relevante que já vem ocorrendo nas comunidades na prática. Que hoje a referida Lei admite como Legal. O Código Civil admite direitos de lajes sucessivas, ou seja, laje de segundo, terceiro e de outros graus, à medida no qual esse direito real for instituído sobre outro anterior. Daí decorre que, por meio das lajes sucessivas, poder-se-á ter várias unidades autônomas sobrepostas em linha ascendente, espaço aéreo ou descendente, subsolo. A laje de primeiro grau é a que, em primeiro lugar, repousa sobre ou sob a construção base. A de segundo grau é a que segue após a laje de primeiro grau. E assim sucessivamente.

A lei 13.465/2017 resolveu um problema grave suscitado pela Medida Provisória 759/2016: a aparente vedação, que esta trazia, à abertura de lajes sucessivas, ou seja, de lajes em diferentes graus, assim sobrepostas. Agora o art. 1.510-A, §6º, expressamente acolhe essa possibilidade, de todo alinhada ao que já ocorre na prática.[20]

Em seu parágrafo sexto diz: 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.

Em se tratando de um instituto que envolve direitos, não podemos deixar de mencionar os deveres, como cumprimento de encargos e despesas. Veremos a seguir.

### **2.4 - Encargos e despesas**

Outro ponto importante dentro do assunto está relacionado também ao que chamamos de despesas. O art. 1.510-C reporta-se à divisão de despesas de cada um nessa comunhão, descrevendo no §1º, exemplificativamente, o que se entende por partes comuns, como alicerces, telhados, instalação de água etc. Para essas despesas deve concorrer o titular da laje, sem prejuízo no disposto das normas que regulam os condomínios de edifícios, sempre utilizadas, no que couber. Menciona ainda que essas despesas devem ser especificadas em contrato. Se não o forem certamente se criarão questões a serem resolvidas.[21]

Serão despesas comuns, por exemplo, a manutenção de entrada coletiva para o prédio, manutenção dos corredores comuns de acesso, limpeza, coleta de lixo etc. O caso concreto dará a resposta que nem sempre será singela.

Assim como o síndico e cada condômino nos edifícios de apartamentos, conforme o § 2º, qualquer interessado pode tomar a iniciativa de promover reparos urgentes no

edifício, e depois cobrar as despesas proporcionais dos outros coproprietários ou possuidores.[22]

Art. 1.510-C do CC. 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.

## **2.5 – Transmissibilidade**

No que se refere aos efeitos, o direito real de laje cria unidades imobiliárias autônomas, conferindo propriedade da construção sobreposta ao titular. Dispõe o § 5º que aludidas unidades serão objeto de matrícula própria e poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares. Isso significa que o direito de laje não é personalíssimo, mas, ao contrário, a transmissibilidade é de sua essência[23]. A transmissão do direito de laje pode dar-se por negócio Inter vivos ou causa mortis, sempre levado ao registro imobiliário. Ao contrário do direito real de superfície, não existe preferência recíproca entre concedente e titular da laje, na hipótese de venda a terceiros. Nada impede, porém, que as partes ajustem mediante cláusula contratual expressa a existência de direito de preferência, que será útil para proporcionar futura consolidação e litígios com subadquirentes.[24]

No item a seguir, será abordado problemas existentes oriundos desse instituto, mas em uma visão urbanística jurídica.

## **3 – CRÍTICAS E PROPOSTAS PARA A PRECARIEDADE NO ASPECTO URBANÍSTICO**

Não podemos deixar de mencionar que essa problemática da precariedade no âmbito urbanístico, decorre da crise urbana asseverada nas cidades brasileiras, fundada nos resultados do processo de urbanização apoiado na expansão das periferias por meio de ocupações irregulares e clandestinas, culminando em um processo de urbanização acelerado, concentrado e desigual, realizado à revelia de parâmetros urbanísticos e do ordenamento jurídico de propriedade, bem como da inovação do direito real de laje, cujo objetivo é reconhecer a situação real existente dos cidadãos nos núcleos urbanos informais.

### **3.1 - A situação urbanística no mundo jurídico**

A exploração do direito real de laje depende da observância das normas urbanísticas, pois esse direito é destinado primordialmente à exploração da laje ou do subsolo com autonomia, artigo 1.510-A, §§ 5º e 6º, do CC.[25]

A dura realidade urbana concentrada nas cidades brasileiras é um dos resultados do processo de urbanização apoiado na expansão das periferias por meio de ocupações irregulares e clandestinas, culminando em um processo de urbanização acelerado, concentrado e desigual, realizado à revelia de parâmetros urbanísticos e do ordenamento jurídico de propriedade.

Como já foi mencionado anteriormente neste artigo, o processo de ocupação, ocorreu na maioria dos casos de forma inadequada, em áreas impróprias à implantação de habitações, como consequência da falta de políticas públicas habitacionais.

O acesso informal ao solo e conseqüentemente à moradia é um dos maiores problemas das últimas décadas, fortemente agravado pela falta, intencional, de políticas habitacionais adequadas para atender a população mais carente. As populações de baixa renda não alcançam o acesso de terras urbanas legalizadas, devido ao alto custo deste solo, decorrente de uma regulamentação elitista[26].

Tal fato condiciona uma grande parte da população a inserir-se no mercado informal, distanciada das zonas centrais da cidade, e sendo assim, a ilegalidade dessas ocupações geram conseqüências urbanísticas, ambientais, sociais, jurídicas e econômicas que repercutem negativamente nas cidades e na população de baixa renda.

Portanto, o modo de aquisição destas propriedades não está em conformidade com os ditames do Código Civil e demais legislações pertinentes, isto é, através de um processo de registro nos cartórios de imóveis, mas sim, por meio de invasões urbanas, as quais agravaram o acesso à cidade formal desta população.

Uma das soluções está na regularização fundiária onde visa diversos aspectos urbanísticos para que o espaço urbano desses assentamentos venha a se integrar na cidade de forma mais harmônica, levando-se em conta os aspectos ambientais e sociais, envolvendo toda a população. Entre eles: o desenho das vias de circulação; a observância do tamanho dos lotes; a alocação de casas precárias ou situadas em situação de risco; a regularização jurídica das áreas a fim de que se dê segurança aos moradores[27]. A regularização fundiária também possui diversas dimensões: Jurídica que visa a enfrentar o problema da irregularidade dominial procurando prover de segurança jurídica o seu possuidor. Urbanística e ambiental que visa a superar o problema dos assentamentos ilegais, que não possuam licenciamento ou esteja em desacordo com a legislação urbana e a proteção do meio ambiente. Social que visa a ampliar o direito à cidade à toda a população de baixa renda a fim de assegurar a cidadania.[28]

Na questão jurídica, a propriedade urbana é condicionada, portanto, a regras de direito urbanístico nas quais se busca propiciar direito à habitação de acordo com as funções sociais da cidade, conforme o art. 182 da Constituição Federal. O interesse do indivíduo, então, fica subordinado ao interesse coletivo para uma boa urbanização, é o princípio da função pública do urbanismo como pressuposto da função social nesse âmbito.

O tradicionalmente denominado direito das coisas, direitos reais, trata do plexo de normas reguladoras das relações jurídicas concernentes aos bens corpóreos suscetíveis de apropriação pelo homem. Os direitos reais fazem parte do ramo no direito civil que regula o poder do sujeito sobre os bens, sejam móveis e imóveis, comumente chamado de domínio sobre a coisa. Assim, o citado art. 1.225 do diploma civil estabelece um rol taxativo para os direitos reais, não podendo o particular criar novas modalidades[29]. Dessa forma, são direitos reais a propriedade, a superfície, as servidões, o usufruto, o uso, a habitação, o direito do promitente comprador do imóvel, o penhor, a hipoteca, a

anticrese, a concessão de uso especial para fins de moradia e a de direito real de uso bem como, por fim, o recém instituído direito real de laje<sup>[30]</sup>.

Importante evidenciar os direitos reais, quando se tratar de direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade se consolidará somente após o registro no cartório de registro de imóveis, salvo quando a lei dispuser de outro modo.

## CONCLUSÃO

No presente trabalho foi abordado uma breve análise sobre o direito de laje. Esse instituto no qual é também conhecido como o famoso, puxadinho, teve seu início com o grande crescimento das favelas na metade século XX, onde na prática eram realizadas de modo informal a compra e venda de lajes. Esse direito atinge em sua maior proporção as camadas carentes da população, com objetivo de se obter uma vida mais digna e feliz.

Diante dos itens apresentados sobre direito de laje e de toda a situação ao qual envolve a regularização fundiária, faz-se notório que as cidades brasileiras resolvam, de forma mais efetiva, o problema das ocupações irregulares que as atingem, em especial, nas regiões metropolitanas. Moradores desses locais, em sua maioria população de baixa renda, sem acesso a habitação conveniente, não contam com serviços básicos de energia elétrica e saneamento, e vivem em situação de insegurança, inclusive pela falta de documentação que comprovem a propriedade dos imóveis onde residem. Além disso, muitos não possuem renda suficiente para acessar linhas de crédito a fim de realizar melhorias em suas residências. Assim, introdução em nossa legislação desse denominado direito de laje entre os direitos reais representa a confissão da falência do sistema habitacional brasileiro. O legislador se dá por rendido e prefere criar esse direito a tentar resolver a problemática habitacional das centenas de comunidades ou favelas que se alastram em nosso país.

Dentre os aspectos mais importante que envolvem o direito de laje, estão, a matrícula, a transmissibilidade, a regularização de lajes sucessivas, direito de preferência, seus encargos e despesas, sua extinção e outros.

Entretanto, o direito de laje só é aplicável quando se constate a impossibilidade de individualização de lotes, sobreposição ou a solidariedade de edificações ou terrenos. Frise-se, ainda, que a unidade imobiliária autônoma é aquela que possui isolamento funcional e acesso diferenciado, independentemente do seu uso, exigindo-se, para tanto, abertura de matrícula própria para cada uma das referidas unidades, situação que autoriza a alienação ou instituição de gravames pelos titulares; o que gera aquecimento da economia e dignidade para as pessoas que vivem em situação irregular. Por outro lado, é importante pontuar que o titular do direito real de laje, obviamente, responde pelos tributos e encargos incidentes na sua unidade, sendo certo que o adquirente do direito de laje possui uma clara limitação: não pode realizar a construção de novas lajes sucessivas. Assim, reforça-se que a instituição do direito real de laje não resulta na atribuição de fração ideal do terreno ou participação proporcional em áreas edificadas, mas na anunciada instituição simultânea de unidades imobiliárias com titularidades distintas. Nessa ordem de idéias, o direito real de laje cumpre importante papel social, pois, harmonizado com o princípio da função social da propriedade, instrumentaliza o direito social de moradia.

O legislador, com este novo diploma, certamente não mudará a dura realidade habitacional brasileira que está a exigir políticas públicas mais abrangentes e efetivas, Mas o que se deve analisar são as respostas a esses fenômenos, especialmente quando constituem um deslocamento para o direito privado.

No demais, o que a população brasileira necessita e aguarda, é, um dia de se obter uma projeção social mais justa e o princípio maior que é o da dignidade da pessoa humana.

## REFERÊNCIAS:

ALBUQUERQUE, Jr., Roberto P “O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície”, publicado no site *Consultor Jurídico*. Disponível em: [www.conjur.com.br](http://www.conjur.com.br), em 02/01/2018.

BRASIL, *Lei 11.977 de 2009*. Disponível em: [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br). Acessado em 02/02/2018.

BRASIL, *Código Civil Brasileiro*, 2002. Disponível <https://www.jusbrasil.com.br/topicos>. Acessado em 22/02/18.

BRASIL, *Código Civil Brasileiro*, 2002. Artigo 1.510-A, §§ 5º e 6º. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/> Acessado em: 28/02/2018.

CARBONARI, Sílvia Regina de Assumpção, *O direito de superfície sob nova perspectiva*. Disponível em <http://www.ambito-juridico.com.br/site>. Acessado 17/01/18.

CORREA, Claudia F. e Menezes, Juliana Barcellos C. “*Cidade e Alteridade: 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 v. 2, n. 1, São Paulo, 2016. Pesquisado em 20/01/2018.

FARIAS, Cristiano Chaves. Em seu artigo: *O puxadinho virou Lei: a Lei n.13.465/17 e a disciplina do direito real à laje*. Disponível em: [meusitejuridico.com.br](http://meusitejuridico.com.br). Acessado em 28/02/ 2018.

KÜMPPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila. *Algumas reflexões sobre o direito real de laje – Parte 1*. Migalhas – Registralhas. Disponível: <http://www.migalhas.com.br>. Acesso em 23/11/2017.

MAZZEI, Rodrigo. *O Direito de Superfície no Ordenamento Jurídico Brasileiro*, disponível no: <http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp040916.pdf>. Acessado em 04/01/2018.

SALEME, Edson Ricardo. Artigo: *Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade*. Disponível em: <https://www.conpedi.org.br/publicacoes>. Acessado no dia 15/12/2017.

SMOLKA, Martim. Apud ARRUDA, Sande Nascimento. *Direito real de laje: um instrumento de inclusão urbana e de reconhecimento ao direito humano a moradia*. Disponível em: <http://ambito-juridico.com.br/> Acessado em 15/02/2018.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias. *Revista Consultor Jurídico*. Acessado em 18/12/2017.

STOLZE, Pablo; SALOMÃO VIANA, L. *Direito Real de Laje – Finalmente, a Lei!*. <https://jus.com.br/artigos/54931>>. Acessado em: 14/12/2017.

TARTUCE, Flávio. Apud Artigo *Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica*. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos>. Acessado em 13/02/2018. BRASIL, Lei de Registros Públicos. Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

*Medida Provisória Introdúz o Direito Real de Laje no Código Civil*: <http://professorflaviotartuce.blogspot.com.br/2016/12/medida-provisoria-introduzodireito.html>. Acessado em 21/12/2017.

*Direito Real de Laje: Primeiras impressões*. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br>. Acesso em: 14/02/2018.

VALENTE, Rubem. Artigo: *O direito real de laje no ordenamento jurídico brasileiro*. Disponível em: <http://genjuridico.com.br>. Acessado em 02/03/2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo, apud TARTUCE, Flávio. Artigo: *Direito real de laje*. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos>. Acessado em 13/01/2018.

WEINGARTEN, Marcelo. *Direito de Laje: Desafios*. Disponível em: <http://sites.usp.br/outrosurbanismos/direito-de-laje-2/>. Acessado em: 14/02/2018.

#### NOTAS DE RODAPÉ:

[1] VENOSA, Sílvio de Salvo, apud TARTUCE, Flávio. Artigo: *Direito real de laje*. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos>. Acessado em 13/01/2017.

[2] TARTUCE, Flávio. Artigo *Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica*. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigo>. Acessado em 13/02/2018.

[3] WEINGARTEN, Marcelo é advogado e administrador de empresas. CYMBALISTA, Renato é professor da FAU-USP e pesquisador do Laboratório para Outros Urbanismos. Disponível em: <http://sites.usp.br/outrosurbanismos/direito-de-laje-2/>. Acessado em 14/02/2018.

[4] CORREA, Claudia F. e Menezes, Juliana Barcellos C. “*Cidade e Alteridade: 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 v. 2, n. 1, São Paulo, 2016. Pesquisado em 20/01/2018.

[5] OLIVERIA, Carlos Eduardo Elias. Artigo: *O que é Direito Real de Laje à Luz da Lei 13.465/2017*. Disponível em: <https://www.conjur.com.br>. Acessado em: 15/02/2018.

[6] TARTUCE, Flávio. Artigo sobre: Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos>. Acessado em 13/02/2018.

[7] ALVES, Marcelo Pereira. Artigo: *Você sabe o que é direito de laje?* Disponível em: <https://alvespereiraadv.jusbrasil.com.br>. Acessado em 13/02/2018.

[8] Art. 1.510-C. BRASIL, Código Civil Brasileiro, 2002. 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. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos>. Acessado em 16/12/2017.

[9] STOLZE, Pablo; Publicado por TARTUCE, Flávio. *Direito Real de Laje: Primeiras impressões*. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br>. Acesso em: 14/02/2018.

[10] GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas - Vol. 5. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2016, pág. 309. Apud. TARTUCE, Flávio. *Direito Real de Laje: Primeiras impressões* Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br>. Acessado em 12/02/2018.

[11] BRASIL, Lei de Registros Públicos. Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Apud TARTUCE, Flávio. Artigo *Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica*. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos>. Acessado em 13/02/2018.

[12] VENOSA, Sílvio Salvo. Professor, escritor, palestrante, parecerista e consultor em Direito Civil. Artigo *Direito Real de Laje*. Disponível em <http://www.migalhas.com.br>. Acessado em 24/12/2017.

[13] 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.

BRASIL, Código Civil Brasileiro, 2002. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos>. Acessado em 24 de dezembro de 2017.

[14] OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias. *Revista Consultor Jurídico*. Acessado em 18/12/2017.

[15] BRASIL, Código Civil Brasileiro, 2002. Artigo 1510-A. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos>. Acessado em 18 /01/2017

[16] VENOSA, Sílvio Salvo. Artigo *Direito Real de Laje*. Disponível em <http://www.migalhas.com.br>. Acessado em 24/12/2017.

[17] Art. 513. A preempção, ou preferência, impõe ao comprador a obrigação de oferecer ao vendedor a coisa que aquele vai vender, ou dar em pagamento, para que este use de seu direito de prelação na compra, tanto por tanto. BRASIL, Código Civil Brasileiro, 2002. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos>. Acessado em 18 /01/ 2017.

[18] BRASIL, Código Civil Brasileiro, 2002. Artigo 1510-D. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos>. Acessado em 18 /01/2017.

[19] BRASIL, Código Civil Brasileiro, 2002. Artigo 1510-D em seus parágrafos primeiro e segundo. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos>. Acessado em 20/01/2017.

[20] BRASIL, Código Civil Brasileiro, 2002. Em seu art. 1.510-A, §6º. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos>. Acessado em 18 /01/2017.

[21] I - São partes que servem a todo o edifício: (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017). BRASIL, *Código Civil Brasileiro*, 2002. art. 1.510-C.. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos>. Acessado em 18 /01/2017.

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).

[22] § 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).

BRASIL, *Código Civil Brasileiro*, 2002. art. 1.510-C.. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos>. Acessado em 18 /01/2017.

STOLZE, Pablo; Publicado por TARTUCE, Flávio. *Direito Real de Laje: Primeiras impressões*. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br>. Acesso em: 14/02/2018.

[23] § 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. Artigo 1510-A BRASIL, Código Civil Brasileiro, 2002. Disponível <https://www.jusbrasil.com.br/topicos>. Acessado em 22/02/18.

[24] VENOSA, Sílvio de Salvo, apud TARTUCE, Flávio. Artigo: *Direito real de laje*. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos>. Acessado em 13/01/2018.

[25] BRASIL, Código Civil Brasileiro, 2002. Artigo 1.510-A, §§ 5º e 6º. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/> Acessado em: 28/02/2018.

- 5oOs 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).
- 6oO 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).

[26] SMOLKA, Martim. Apud ARRUDA, Sande Nascimento. Artigo: *Direito real de laje: um instrumento de inclusão urbana e de reconhecimento ao direito humano a moradia*. Disponível em: <http://ambito-juridico.com.br/> Acessado em 15/02/2017.

[27] BRASIL, Lei 11.977 de 2009. Disponível em: [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br). Acessado 15/02/2018.

[28] SALEME, Edson Ricardo. Artigo: *Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade*. Disponível em: <https://www.conpedi.org.br/publicacoes>. Acessado no dia 15/12/2017.

[29] BRASIL, Código Civil Brasileiro, de 2002. . Disponível em: [www.planalto.gov.br](http://www.planalto.gov.br). Acessado 15/02/2018.

[30] VALENTE, Rubem. Artigo: *O direito real de laje no ordenamento jurídico brasileiro*. Disponível em: <http://genjuridico.com.br>. Acessado em 02/03/ 2018.

## **Palavras Chaves**

Direito Laje. Construção. Regularização. Aspectos urbanístico/jurídico. Aplicação.