

**FACULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ
CURSO DE DIREITO**

DANIELA COSTA SIMÕES

DIREITO DE LAJE:
a possibilidade de retroatividade da Lei nº 13.465/2017 na ação de usucapião

Recife
2019

DANIELA COSTA SIMÕES

DIREITO DE LAJE:

a possibilidade de retroatividade da Lei nº 13.465/2017 na ação de usucapião

Monografia apresentada à Faculdade Damas da Instrução Cristã, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Área de Concentração: Ciências Jurídicas
Orientador: Professora Doutora Alessandra Macedo Lins.

Recife
2019

Catálogo na fonte
Bibliotecário Ricardo Luiz Lopes CRB/4-2116

Simões, Daniela Costa.

S593d Direito de laje: a possibilidade de retroatividade de Lei nº
13.465/2017 na ação de usucapião / Daniela Costa Simões. - Recife,
2019.
54 f.

Orientador: Prof^a. Dr^a. Alessandra Macedo Lins.
Trabalho de conclusão de curso (Monografia - Direito) – Faculdade
Damas da Instrução Cristã, 2019.
Inclui bibliografia

1. Direito. 2. Direito de laje. 3. Retroatividade da lei. 4. Usucapião.
I. Lins, Alessandra Macedo. II. Faculdade Damas da Instrução Cristã. III.
Título

340 CDU (22. ed.)

FADIC (2019.1-255)

CULDADE DAMAS DA INSTRUÇÃO CRISTÃ
CURSO DE DIREITO

DANIELA COSTA SIMÕES

DIREITO DE LAJE: a possibilidade de retroatividade da Lei nº 13.465/2017 na ação de usucapião

Defesa Pública em Recife, _____ de _____ de 2019.

BANCA EXAMINADORA:

Presidente:

Examinador (a)

À minha família, pela compreensão, pela paciência e pelo auxílio ímpar na concretização deste projeto de significado imensurável nesta caminhada.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a realização deste trabalho a tantos que me incentivaram.

À minha orientadora, Alessandra Macedo, cuja presença foi fundamental, com sua paciência, seus ensinamentos, as palavras de incentivo e alerta que me acalmaram e me fizeram chegar até o fim.

Ao professor Ricardo Silva, a compreensão, as lições e disponibilidade, pessoa ímpar que marcou a minha passagem pela Faculdade Damas.

À minha família, que soube entender os meus momentos melindrosos, que me apoiou e me apoia sempre, por quem eu vivo, tentando superar os obstáculos que a vida me impõe. São o significado de tudo, a razão do meu sol brilhar todos os dias.

À minha amiga Thaís Sena, que desde o começo do curso participou ativamente das minhas decisões, das minhas escolhas, das minhas dificuldades. Um amor além da vida.

A Deus e Minha Nossa Senhora Aparecida, que me permitiram entender que nada é por acaso, que tudo que acontece de bom deixa marcas de felicidade e vitória, o resto deixa ensinamento. Nosso dever é seguir de cabeça erguida. Honrar o dom da vida.

RESUMO

O presente trabalho de conclusão de curso apresenta uma pesquisa sobre o direito de laje como possível solução, acessível e viável, para a crise do sistema habitacional nas cidades brasileiras, exposto através da expansão desorganizada de imóveis irregulares nas periferias do país. O instituto foi introduzido no Código Civil de 2002 pela Lei nº 13.465/2017, que dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural e outros assuntos, reconhecendo o direito de laje como um dos mecanismos hábeis a garantir o direito de moradia digna como prevê a Constituição Federal Brasileira. O estudo discorre sobre aspectos gerais do direito de laje como sua conceituação, características, as questões registras e fiscais, direitos e deveres dos proprietários, as diferenças em relação ao direito de superfície, a extinção do instituto e, especialmente, as formas de constituição, com foco voltado para a prescrição aquisitiva, conhecida como usucapião. O objetivo principal é analisar a possibilidade da retroatividade da Lei nº 13.465/2017 dentro do contexto da ação de usucapião, uma vez que o dispositivo tem sua validade iniciada no ano de 2017, e o lapso temporal exigido para a concessão da declaração de aquisição pela usucapião varia de 05 (cinco) a 15 (quinze) anos, a depender do caso concreto. Uma análise superficial e descuidada precipitaria uma resposta negativa para o problema, mas, na verdade, a possibilidade da ação de usucapião no direito de laje é questão pacificada e prevista em lei, o que remete a conclusão de que o referido dispositivo deve retroagir no tempo, permitindo a regularização da unidade imobiliária autônoma em benefício do seu titular. A pesquisa baseou-se em artigos, livros, jurisprudência atual, teses e trabalhos acadêmicos, através dos quais foi possível concluir, também, que o direito real de laje é uma boa alternativa para a regularização fundiária urbana, e que, atuando em conjunto com políticas públicas eficientes, vai auxiliar o processo de satisfação da necessidade social no âmbito do setor de habitação, diminuindo a carência da população, no intuito de proporcionar o acesso ao direito de propriedade mencionado no artigo 5º da Constituição Federal de 1988, em respeito ao mais importante princípio de todos: a dignidade da pessoa humana.

Palavras-chave: Direito de laje. Retroatividade da lei. Usucapião.

ABSTRACT

The current undergraduate thesis presents a research about the slab law as a possible solution, accessible and viable, for the Housing System crises of the Brazilian cities, exposed through the disorganized expansion of the irregular properties on the country peripheries. It was introduced into the 2002 Civil Code by the Law nº 13.465/2017, which speaks about the rural and urban space regularization and other subjects, admitting the slab law as one of the skilled mechanisms to guarantee the dignified dwelling right as is predicted by the 1988 Federal Statute. The work discusses about general aspects of the slab law, its concept, features, registral and tax issues, rights and duties of the owners, the differences related to the surface law, the institute extinction and, especially, its constitution ways, with a focus on the acquisitive prescription, known as adverse possession. The main purpose is to analyse the possibility of the retroactivity of the Law nº 13.465/2017, within the adverse possession context, since it begins on 2017, and the temporal space demanded varies from 5 (five) to 15 (fifteen) years, according to the situation. A careless and superficial analysis would anticipate a mistaken answer to the issue, because, actually, the adverse possession process is a decided and provided for by law, which refers to the conclusion that such a device must retroactively go back in time, allowing the regularization of the autonomous property unit for the benefit of its owner. The research was based on articles, books, current jurisprudence, theses and academic works, through which it was also possible to conclude that the real right of slab is a good alternative for urban land regularization, and that, acting together with efficient public policies, will help the process of satisfying the social need in the housing sector, reducing the population's shortage, in order to provide access to the property right mentioned in article 5 of the Federal Constitution of 1988, with respect to the important principle of all: the dignity of the human person.

Keywords: Slab Law. Retroactivity of the Law. Adverse Possession.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	09
2 CONCEITUANDO O DIREITO DE LAJE	13
2.1 Breve histórico do direito de laje no ordenamento jurídico brasileiro	16
2.2 Características do direito de laje	17
2.3 Direito de laje x direito de superfície: principais diferenças	20
2.4 A extinção do direito de laje	23
2.4.1 Alienação.....	24
2.4.2 Abandono	25
2.4.3 Perecimento do objeto.....	25
2.4.4 Desapropriação	25
2.4.5 A perda do direito pela ruína da propriedade principal	26
3 DIREITOS E DEVERES DOS AGENTES NO DIREITO DE LAJE	29
3.1 Direitos e deveres do lajeado	29
3.2 Direitos e deveres do lajeário	33
4 POSSIBILIDADE DE AÇÃO DE USUCAPIÃO E DIREITO DE LAJE	38
4.1 Modos de aquisição do direito de laje	39
4.2 A usucapião lajeária	40
4.2.1 Usucapião ordinária.....	42
4.2.2 Usucapião extraordinária.....	42
4.2.3 Usucapião especial urbana (<i>pro misero</i>)	42
4.2.4 Usucapião extrajudicial ou administrativa.....	43
4.3 A usucapião pela via judicial	44
4.4 Usucapião da laje e retroatividade da Lei nº 13.465/2017	46
CONSIDERAÇÕES FINAIS	50
REFERÊNCIAS	52

INTRODUÇÃO

O presente trabalho de conclusão de curso é resultado de pesquisa cujo foco esteve voltado para o instituto do Direito de Laje, oficializado no ordenamento jurídico brasileiro pela inclusão, no código Civil de 2002, do inciso XIII do artigo 1.225, juntamente com o Título XI - Da laje, através da publicação da Lei nº 13.465/2017, a qual retificou alguns pontos da Medida Provisória nº 759/2016, que versara sobre a regularização fundiária rural e urbana e outras providências. É um instituto há tempos presente na realidade brasileira, e que, apesar de muitas discussões e controvérsias, vem mostrar-se como uma solução acessível e eficiente diante do entrave habitacional no país.

A situação demográfica no Brasil pode entrar em colapso em vista do alto número de pessoas aglomeradas em imóveis irregulares. O direito a moradia esbarra em diversos contratempos que dificultam a realização de soluções adequadas. Diante de tantos empecilhos, o espaço urbano surge como um transtorno na resolução do problema da habitação porque tornou-se recurso que nem todos têm acesso. Com o custo exorbitante dos terrenos aptos e liberados para a área de habitação, as favelas passam a ser uma opção mais realista para que as classes sociais menos abastadas consigam realizar o sonho da casa própria, nem que seja com um pedaço de laje construído no teto, ou no subsolo, de imóvel pertencente a outra pessoa.

Na simplicidade deste trabalho de conclusão de curso, tem-se a intenção de apresentar algumas considerações sobre o direito de laje e a sua constituição pelo instituto da usucapião, como alternativa que vem a contribuir para a solução do problema da moradia na comunidade brasileira, explicitando conceitos, características, na tentativa de ajudar o leitor interessado no assunto a refletir melhor sobre o tema, e até, se possível, despertar o estímulo de ações produtivas, fazendo valer o que prevê a Constituição Federal de 1988.

O direito de laje não é um novo direito. Ele já é realidade no país há um tempo, e no ano de 2017 adentrou na legislação como forma de oferecer condições de moradia digna a quem tanto precisa. Desperta as mais antagônicas opiniões, ensejando debates e discussões da mais alta relevância, assim como é importante ter um lar seguro e protegido para coabitar.

Diante desse contexto, considerando tratar-se de fatores pertinentes a sociedade em geral, buscou-se reunir informações capazes de responder ao seguinte questionamento: A Lei nº 13.465/2017, que, entre outras providências, regulamenta o direito real de laje, pode retroagir no tempo em virtude da constituição do direito em comento através do instituto da usucapião? Se a legislação específica é recente e a prescrição aquisitiva requer um prazo maior para produzir seus efeitos, declarando o direito subjetivo de adquirir a titularidade da unidade autônoma independente, respeitados os devidos requisitos, existe a possibilidade de retroatividade do referido dispositivo em benefício do usucapiente? Um direito tão importante e fundamental como o direito de moradia pode, dentre tantas outras maneiras, ser plenamente satisfeito e atingir o seu objetivo com sucesso pelas circunstâncias apresentadas pelo direito de laje?

Considerando a enorme quantidade de indivíduos instalados nos chamados *puxadinhos*, em que pese o aumento significativo dessa espécie de moradia e o fato de que a retroatividade da referida lei vai beneficiar o sujeito que preenche todos os requisitos para ensejar o procedimento da prescrição aquisitiva, o que se quer demonstrar é que é possível vislumbrar uma resposta positiva para essa questão, pois, se é fato que o direito de laje traz à tona uma firme e segura solução para o problema da habitação no Brasil, a apresentação de óbices à concretização de tal benefício perde completamente o sentido. É extremamente relevante que se consolide o direito real de laje, superando prováveis dificuldades, demonstrando comprometimento e boa vontade por parte dos responsáveis em fazer da moradia digna um direito concretamente possível de ser atingido por todas as classes sociais.

Tem-se a intenção, através deste documento, de considerar como hipótese para esta pesquisa, a justa convicção da plena viabilidade da retroatividade da Lei nº 13.465/2017, em caso de ação de usucapião como meio para a realização da conquista da casa própria, igualmente para todos, ainda que a posse venha desde os tempos em que o direito de laje não seguia uma normatização definida no ordenamento jurídico, a fim de reparar esse ambiente contrastante de moradia, onde paira a injustiça, tão rechaçada pelo Direito. Dessa forma, o presente estudo é de grande importância para os que se sentem atraídos e se interessam pelo direito à moradia digna na forma do direito de laje e suas especificidades, e na busca de

alternativas viáveis e seguras que contribuam para a melhoria da realidade brasileira no que tange ao sistema habitacional e suas dificuldades.

O objetivo central da pesquisa é discorrer sobre a viabilidade e a garantia de se adquirir uma unidade autônoma lajeada à qual, na prática, já se tem direito, através da prescrição aquisitiva, diante da incerteza de que a legislação, que tem prazo de vigência menor do que exige o instituto, retroagirá em benefício do demandante, uma vez confirmada a presença das condições necessárias à sua satisfação, por ser esta uma opção confiável, segura e definitiva de se adquirir o bem econômico de maior importância para o ser humano, onde ele e sua família estarão bem protegidos. Para isso, é preciso compreender e encarar novos conceitos e novos caminhos que vão surgindo com a atual conjuntura social de se realizar o sonho da casa própria, dando prioridade à satisfação das necessidades e ao bem estar de todos.

A metodologia utilizada é estudo-descritiva, qualitativa, por método analítico hipotético-dedutivo, através de revisão bibliográfica. É descritiva porque aborda o que já foi estudado sobre o assunto. Qualitativa, pois interpreta o fenômeno que observa, utilizando um raciocínio montado a partir de aspectos gerais até particulares, onde a hipótese se faz após a observação.

É analítico por não interferir nos fenômenos já constatados, inferindo uma verdade geral não contida nas partes isoladamente examinadas. Fez-se uso de pesquisas bibliográficas em livros, artigos jurídicos, legislação nacional, jurisprudência e legislação específica sobre a temática.

O trabalho foi dividido em três capítulos. No primeiro capítulo, introduz-se o tema e o contexto atual em que se encontra, assim como, a problemática desse tipo de moradia. O objetivo é apresentar uma descrição sobre algumas considerações do usucapião no âmbito do direito de laje, e a grande benevolência de se ter uma solução acertada para desembaraçar os transtornos habitacionais no país. Descreveu-se também o modo de trabalho para fomentar uma discussão a fim de chegar a uma posição adequada, sempre com a esperança de que este presente trabalho possa ajudar aqueles que se interessem pelo assunto.

No segundo capítulo, apresenta-se um pouco da inclusão do direito de laje no Código Civil de 2002, abordando, também, um breve histórico do instituto no direito brasileiro. São demonstrados, ainda, conteúdos no tocante a informações básicas e fundamentais para sua compreensão como: conceito, características, o papel do

direito de laje na sociedade brasileira, as diferenças em comparação ao direito de superfície que possui traços semelhantes, as formas de perda do direito real de laje, enfim, informações básicas apresentadas de maneira didática de forma que se perceba quão usual e importante é o direito de laje, e por isso vem tomando enormes proporções, sempre demonstrando o quanto é relevante para a sociedade por permitir que uma maioria financeiramente desfavorecida tenha acesso ao imóvel próprio, tornando realidade o sonho que, para muitos, parece ser inalcançável.

O terceiro capítulo vem abordar as responsabilidades atribuídas aos agentes envolvidos. Direitos e deveres atribuídos aos sujeitos envolvidos no contexto do direito estudado. São expostas as nomenclaturas, lajeado e lajeário, como também as regras que regem o direito real de laje.

No quarto capítulo adentra-se mais especificamente no instituto da usucapião como forma de aquisição de imóvel próprio para moradia. Fala-se um pouco das formas aquisitivas dos direitos reais e os meios de constituição do direito real de laje. Procura-se esclarecer, objetivamente, aspectos específicos caracterizadores da usucapião como seus tipos cabíveis, requisitos, a questão temporal norteadora da sua utilização. É neste capítulo que se destaca o objeto principal do trabalho que é a problemática do alcance temporal da Lei nº 13.465/2017 e sua possível retroatividade envolvendo a aquisição do direito de laje através da usucapião.

E pra finalizar, o quinto e último capítulo traz as considerações finais da pesquisa com a confirmação da hipótese levantada e o entendimento conclusivo.

Em resumo, o intuito é de oferecer algumas diretrizes que indiquem possíveis providências legais mais eficientes, no que tange ao direito de moradia e sua finalidade de beneficiar a população proporcionando fácil acesso a este direito fundamental tão desejado. O aludido trabalho de pesquisa não tem a pretensão de apresentar argumentos que definam a questão, mas tenta oferecer subsídios que possam despertar no leitor a ideia de que o direito real de laje, adquirido também pelo instituto da usucapião, aparece como solução relevante entre tantas alternativas benéficas e eficazes que possam ajudar a amenizar os efeitos do problema da regularização fundiária brasileira, uma necessidade perfeitamente possível de ser suprida como prevê na Constituição da República Federativa do Brasil.

2 CONCEITUANDO O DIREITO DE LAJE

O direito à propriedade é direito fundamental previsto na Constituição Federal Brasileira de 1988. Porém, essa prerrogativa não impede, e até estimula, os mais intensos debates e controvérsias a respeito da situação habitacional brasileira, reunindo estudiosos, políticos, gente das mais diversas áreas e classes sociais que se preocupa e interage na busca de soluções para o dilema da escassez da digna moradia no Brasil. Neste país, onde a maioria da população vive em condições precárias, num cenário de elevado índice de pobreza, ter um lugar decente para morar tornou-se um dos maiores objetivos de vida, pois representa a segurança e a tranquilidade de ter um local para descansar, refazer-se das atribuições da luta diária pela sobrevivência e, acima de tudo, garantir a proteção do lar aos entes familiares, na certeza de que eles tenham um porto seguro no fim do dia.

Num Brasil de extensa área territorial, mas de pouco espaço que contenha infraestrutura apropriada e habitável, aspectos como a necessidade, a criatividade e a diversidade cultural, entre outros, abrem espaço para as mais variadas espécies de moradia, desbravando os mais diversos caminhos que levam à concretização do sonho de aquisição desse precioso bem econômico. Casas, apartamentos, palafitas, favelas, cotidianamente surgem alternativas e modelos que se coadunam perfeitamente com os mais diversificados tipos de planos e anseios para o futuro, na busca pela segurança, proteção, tranquilidade e bem estar que só o conforto da casa própria pode dar.

Este contexto multifacetado de moradia fez surgir uma espécie de morada peculiar e polêmica, mas que, contrariando muitas opiniões, já se consolida há um longo tempo em terras brasileiras. O Direito de laje é mais comum do que se tem notícia, e está estampado nas paisagens de países populosos como o Brasil, nitidamente exposto nas periferias das grandes cidades (e, também, das pequenas) como um meio bastante econômico e eficaz de salvaguardar a dignidade e integridade do lar.

Com o passar do tempo, no anseio de um padrão de vida melhor, muitos têm se deslocado para centros urbanos já claramente sobrecarregados, oriundos, de várias partes do mundo, acarretando um crescimento populacional desenfreado, numa busca frenética de espaço saudável e viável para fixar residência. Essa explosão demográfica fez avançar o setor de construção civil com a disponibilização

de múltiplas espécies de propriedades, acessíveis a apenas parte da sociedade financeiramente possibilitada, dando margem para que os menos financeiramente favorecidos procurassem outras soluções capazes de suprir a carência de locais adequados à moradia, originando, assim, o aparecimento deste modelo tão peculiar, e ao mesmo tempo tão comum, que se alastrou pelas áreas urbanas e morros do país, o qual recebeu o nome de favela.

As favelas são uma representação genuína, embora não única, da presença inegável do direito de laje no cenário habitacional do Brasil. A expressão já existe há anos, quando, em 1909, um periódico no Rio de Janeiro utilizou o termo numa alusão ao fenômeno de aglomerados de construções detectados na paisagem cultural e arquitetônica fluminense, ao denominar as habitações improvisadas, ocupações irregulares geralmente sem uma adequada infraestrutura de urbanização, carente de políticas públicas satisfatórias e eficazes, que abrigam milhares de pessoas as quais, pelo baixo poder aquisitivo, não podem arcar com um ambiente domiciliar mais adequado e confortável.

A sua disposição geográfica, a forma como são edificadas, e, principalmente, a probabilidade de poder arcar com despesas financeiras inerentes, são atrativos para que, os que sonham em adquirir a casa própria, vislumbrem a possibilidade de acomodar seus entes com proximidade e segurança, ou ainda, aumentar sua renda disponibilizando um espaço para que outros se instalem definitivamente, com a aquisição dos chamados *puxadinhos*, uma extensão do imóvel principal, como explica o jurista Cristiano Chaves Farias:

Assim se localizam os conhecidos "puxadinhos", construções feitas em acréscimos, superiores ou inferiores, a imóveis já edificados, com a finalidade de ampliar o uso do solo, viabilizando o exercício do direito de moradia. Um mecanismo de aproveitamento do solo. (FARIAS; DEBS; DIAS, 2018; p. 28).

Surge, então, uma oportunidade viável e prática de solucionar um grande problema social, com segurança, comprometimento e a certeza de ser perfeitamente possível beneficiar os que têm a disponibilidade do espaço e aqueles que tem a necessidade e o desejo de adquirir sua casa própria. Uma resolução que tem se apresentado cada vez mais comum, intensificando a procura por um negócio que satisfaz a carência de moradia de grande parte da sociedade brasileira.

As lajes vem se multiplicando e trazendo consigo muitas dúvidas e receios, principalmente no que diz respeito aos aspectos jurídicos no âmbito habitacional, explicando, de certa forma, a razão pela qual tantos profissionais e estudiosos vem se dedicando a encontrar uma definição e a estabelecer a quem se atribui o surgimento desse "novo direito", há muito tempo presente no panorama brasileiro, que tanto tem despertado a procura a fim de satisfazer essa necessidade social com a uniformidade e a justiça que a situação exige.

Diante disso, conceituar esse "novo direito" acaba se tornando uma tarefa trabalhosa, mas, felizmente, possível de ser concretizada, posto que já se encontra uma grande quantidade de pessoas inseridas nesta realidade, de forma a facilitar o acesso a informações que muito contribuirão para o estudo aprofundado do tema, e facilitar a compreensão desse tão real e relevante instituto.

Com a pretensão de concretizar o direito à moradia, agraciando as famílias carentes com um pouco de dignidade, proteção e segurança jurídica, tentou-se normatizar o direito de laje através da Medida Provisória nº 759/2016, que dispunha sobre a regularização fundiária, liquidação de créditos da reforma agrária, alienação de Imóveis da União e outros. Porém, tempos depois, ela foi convertida na Lei nº 13.465/2017, que introduziu, definitivamente, a laje como direito real no ordenamento jurídico, acrescentando ao Código Civil de 2002 o artigo nº 1.225, inciso XIII. A nova lei adicionou, também, do artigo nº 1.510-A ao 1.510-E, os quais fornecem as diretrizes gerais desse novo instituto do Direito, versando sobre conceito, responsabilidade, direito de uso, gozo e disposição do bem, utilização, conservação e incumbências no tocante às partes comuns da construção, alienação e direito de preferência, em caso de mudança de dono, enfim, aspectos práticos e legais que vão orientar as posturas daqueles que optarem pela edificação lajeada como morada seja pela vontade ou pela necessidade, e que darão a chance de regularização de milhares de propriedades espalhadas pelo país, pela seguridade e bem estar dos moradores.

Vários são os colaboradores com a doutrina do direito de laje. Estudiosos com suas observações, reflexões e ideias dedicam-se ao tema na intenção de contribuir para a evolução e consolidação desse direito, de forma que os objetivos sejam alcançados e os anseios e as necessidades sejam satisfeitos. Entre eles está o jurista Cristiano Chaves de Farias, que juntamente com outros autores, deu uma definição clara e completa do direito de laje:

A laje ou direito sobre a laje (ou ainda direito de laje) pode ser conceituada como a nova lâmina de propriedade criada através da cessão, onerosa ou gratuita, da superfície superior ou inferior da construção (seja ela sobre o solo ou já em laje) por parte do proprietário (ou lajeário) da mesma, para que o titular do novo direito possa manter unidade autônoma de edificação original. (FARIAS; DEBS; DIAS; 2019)

Pode-se dizer, também, que o direito de laje consiste na permissão de se construir um imóvel independente da propriedade principal, acima ou abaixo da construção-base, com acesso independente e titularidade própria, dando ao novo dono o poder, as responsabilidades e as vantagens inerentes à sua condição de titular.

É um direito real sobre coisa própria, com fundamento na autonomia privada, que concede ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor do seu imóvel segundo os seus interesses, sempre respeitando os limites da legislação e atentando para o cumprimento da função social da propriedade, para fomentar a regularização fundiária urbana, como prevê a Constituição Cidadã.

2.1 Breve histórico do direito de laje no ordenamento jurídico brasileiro

Falar que o direito real de laje é um novo direito é uma inverdade. Em meados de 2002, o jurista e professor Ricardo Pereira Lira já mencionava a sua existência, ainda que na informalidade, no cenário das favelas. A também jurista Cláudia Franco Corrêa já se deparou com o termo em pesquisa efetuada na Favela de Rio das Pedras, onde a população realizava as transações imobiliárias, fazendo uso do "direito de laje" ainda não amparado pela legislação brasileira.

Contudo, o instituto já se infiltrava no Direito Brasileiro através do costume, fazendo-se cumprir o seu poder social, sob pena de imposição de sanções em caso de desobediência.

O conceito de laje, ou "puxadinho", origina-se no âmbito das favelas, num cenário precário com relação à moradia, com o peso da responsabilidade de solucionar os problemas habitacionais surgidos com o aumento da população.

Outros autores arriscaram algumas definições que, de certa forma, se coadunaram, apesar da discordância quanto à natureza da laje, corroborando com o ato acertado do legislador de continuar a usar esse termo que já era usado pela doutrina e facilmente entendível pela sociedade.

É inegável a influência do direito real de laje na história imobiliária brasileira, principalmente quando se tem exemplos das marcas deixadas por ele: em 2009, a cidade do Rio de Janeiro procurou formalizar os famosos "puxadinhos" com a lei complementar nº 99/2009.

Como dito anteriormente, o direito de laje foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro através da Lei nº 13.465/2017, que converteu a Medida Provisória nº 759/2016, o que remete a outro ponto interessante. Sabe-se que a publicação de Medida Provisória enseja a observância dos fatores urgência e relevância, então fica a pergunta: o que configurou a urgência e relevância na normatização do direito de laje mais de dez anos depois da sua "existência"?

Acreditava-se que a urgência, em 2016, abordava a efetivação do direito a moradia, prejudicado por fatores intervenientes na implementação de políticas públicas adequadas. Assim, como os sistemas habitacional e de regularização fundiária encontravam-se desorganizados, com atos suspensos pelo Tribunal de Contas da União e, inclusive, com o surgimento de possíveis irregularidades cometidas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, vislumbrava-se, então, um estado de alerta que justificava a emergência. Era necessária uma reurbanização que consertasse a situação urbana do país, onde grande parte era de moradias irregulares.

Acontece que a Medida Provisória foi preparada a despeito de algumas entidades da Sociedade Civil, que começaram a reclamar sua participação. Ao mesmo tempo, tópicos da Exposição de Motivos (instrumento que justifica a Medida Provisória) ratificaram que a regularização dos imóveis atrairia investimento e créditos imobiliários, foi quando se conseguiu enxergar o verdadeiro motivo da edição da medida: interesse econômico. Já não havia urgência que justificasse a Medida Provisória e possibilitasse a sua formalização.

2.2 Características do direito de laje

As características básicas do direito de laje estão elencadas e distribuídas entre os artigos 1.510-A e 1.510-E do Código Civil Brasileiro de 2002. Por ser matéria polêmica, com muitas lacunas a serem preenchidas, suas questões e argumentações não se esgotam, motivo pelo qual breves comentários serão apresentados.

Dois fatores fundamentais a respeito da laje são o seu acesso independente à via pública e o que se denominou de isolamento funcional. Tais atributos estavam previstos explicitamente na Medida Provisória nº 759/2016, e tiveram o texto suprimido na Lei que a substituiu.

Apesar disso, para que se tenha o reconhecimento da laje como unidade distinta da originalmente construída, a sua via de acesso à parte externa da propriedade deve ser livre, como, por exemplo, quando se tem uma escada exclusiva para a unidade, a fim de que os seus moradores possam ter autonomia de entrada e saída à própria residência. Da mesma forma, o isolamento funcional é mais uma característica imprescindível. Significa que a unidade imobiliária da laje deve encontrar-se isolada da construção original, como está expresso o caput do artigo 1.510-A.

Um ponto importante é esclarecido pela legislação: o direito de laje pode recair sobre terrenos públicos ou privados, no seu espaço aéreo ou subsolo, não incluindo direitos sobre o terreno principal. É o que prevê o artigo 1.510-A em seu parágrafo 1º. Aquele que adquire a *laje*, o imóvel objeto do direito em questão, não tem participação alguma, no que tange à titularidade, sobre a propriedade onde se encontra sua nova aquisição.

Adquire-se o direito sobre a laje, e não sobre a totalidade do imóvel primariamente construído. Em vista disso, um contrato, de acordo com o artigo 1.510-C, é elaborado para a constituição do Direito de Laje. Tal instrumento remete a comentar outra característica fundamental que é o registro no Cartório de Imóveis com matrícula própria.

A matrícula própria, prevista no parágrafo 3º do referido artigo 1.510-A, é uma particularidade do direito de laje estipulada pela Lei nº 13.465/2017, em sintonia com o que versa a Lei nº 6.015/1973, que dispõe sobre os Registros Públicos e outros.

Sendo assim, embora tenha sido atualizada com a publicação da Lei nº 10.150/2000 e da Lei nº 7.433/1985 (fala sobre os requisitos para a lavratura das escrituras públicas e outras providências), nada foi modificado em sua essência no que possa definir a legalidade sobre o direito de laje, e possa traduzi-lo analogamente pelos textos dos parágrafos 1º e 2º abaixo demonstrados:

Art. 235 - Podem, ainda, ser unificados, com abertura de matrícula única:

I - dois ou mais imóveis constantes de transcrições anteriores a esta Lei, à margem das quais será averbada a abertura da matrícula que os unificar;

II - dois ou mais imóveis, registrados por ambos os sistemas, caso em que, nas transcrições, será feita a averbação prevista no item anterior, as matrículas serão encerradas na forma do artigo anterior.

III - 2 (dois) ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória na posse registrada em nome da União, Estado, Município ou Distrito Federal.

§ 1º Os imóveis de que trata este artigo, bem como os oriundos de desmembramentos, partilha e glebas destacadas de maior porção, serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles existirem, sempre que ocorrer a transferência de 1 (uma) ou mais unidades, procedendo-se, em seguida, ao que estipula o inciso II do art. 233.

§ 2º A hipótese de que trata o inciso III somente poderá ser utilizada nos casos de imóveis inseridos em área urbana ou de expansão urbana e com a finalidade de implementar programas habitacionais ou de regularização fundiária, o que deverá ser informado no requerimento de unificação.

§ 3º Na hipótese de que trata o inciso III, a unificação das matrículas poderá abranger um ou mais imóveis de domínio público que sejam contíguos à área objeto da imissão provisória na posse. (BRASIL, 1973)

Posto isto, é plenamente possível a seguinte constatação: em consonância com a afirmação de que o titular da laje não tem poder de propriedade sobre a construção original, também o titular do imóvel principal não possui poder de posse sobre a laje. Com a matrícula individual, cada morador passa a ser dono do seu próprio espaço, podendo exercer seu pleno direito de uso, gozo e disposição.

Importante não esquecer outra peculiaridade do direito de laje. O dono do imóvel é integralmente responsável pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade, como também, pela conservação, reparação e o cuidado com obras que vierem a ser necessárias, sempre zelando pela segurança, e sem afetar a estética da propriedade.

Embora não seja uma espécie de condomínio edilício, a unidade autônoma tratada nesta pesquisa possui áreas em comum com a propriedade principal. Em vista disso, as despesas com serviços de interesse geral, conservação e fruição das áreas frequentadas por todos os moradores do terreno, sejam eles da laje ou da casa principal, serão divididas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, de acordo com o disposto em contrato firmado entre ambos. Essas áreas comuns compreendem alicerces, pilares, colunas, telhados e terraços, estações de água, esgoto, gás, eletricidade, ou seja, todo tipo de serviço que atende às necessidades dos moradores da laje e da construção-base.

Estão, ainda, previstas no artigo 1.510-D, algumas considerações sobre a alienação do imóvel e o direito de preferência para tal transação. Dessa forma, é permitido ao proprietário da laje alienar seu bem respeitando o direito de preferência

dos titulares da propriedade-base e, no caso de múltiplas lajes, dos titulares destas. Todos serão informados por escrito, para que se manifestem no prazo de 30 dias sobre sua decisão.

Ainda no tocante às lajes sucessivas, ou seja, lajes em diferentes graus, o dono da laje poderá ceder sua superfície para construção, desde que o serviço seja autorizado pelos titulares das outras lajes e do proprietário do imóvel principal expressamente, sempre respeitando as limitações urbanísticas.

E por fim, mas não menos relevante, a ruína do imóvel-base acarretará a extinção do direito de laje, a não ser que ela não seja reconstruída em 05 (cinco) anos ou se o direito de laje corresponde à parte do subsolo.

Estas características são realmente fundamentais porque vão diferenciar o direito de laje de possíveis institutos que possam vir a confundir os interessados. Um exemplo é o que acontece com o condomínio edilício, que tem aspectos parecidos com o direito de laje, mas que se diferencia como bem se observa em atributos como as áreas comuns. Ou ainda o direito de superfície, como muitos classificam o direito de laje, categoria esta que já foi devidamente diferenciada da laje conforme se verá no capítulo a seguir.

2.3 Direito de laje x direito de superfície: principais diferenças

Em meio a tantos profissionais, doutrinadores e pensadores interessados pelo assunto, persistem alguns impasses os quais merecem análise especial e que se dedique bastante atenção. Há uma linha tênue entre dois aspectos que dizem respeito à natureza jurídica do instituto, e, também, uma pequena contenda envolvendo os conceitos de direito de superfície e direito de laje.

Primeiramente não se enxerga na superfície o propósito de regularização fundiária. Fato é que ela estimula a economia e o mercado de construção civil, mas é a laje que surge para influenciar diretamente no desembaraço do direito de moradia. É uma saída prática, financeiramente acessível, que, embora ainda precise de um regramento confiável e justo, requer do Estado o reconhecimento de sua natureza de direito real como um instrumento eficaz, uma vez que age em favor do indivíduo assegurando-lhe o acesso ao direito fundamental da moradia.

No tocante à natureza jurídica, a legislação atual tratou de definir o direito de laje como direito real, no artigo 1.225, inciso XIII, do Código Civil atual. Contudo,

alguns estudiosos vão mais além discordando do ordenamento, quando se trata da subclassificação dos direitos reais: onde se encaixaria o instituto estudado? Seria o direito de laje um direito real sobre coisa alheia ou um direito real sobre coisa própria?

Esse debate põe em cheque a especificação do tema, ao deixar sem definição em que posição ele se coloca; se ao lado do direito de superfície, fazendo jus à categoria de direito real sobre coisa própria, ou se é posto como uma subespécie do direito de superfície, como o direito de sobrelevação já previsto, tornando-se um direito real sobre coisa alheia.

Roberto Paulino de Albuquerque Junior (2017, p.45) faz uma crítica à Medida Provisória nº 759/2016 em seu artigo publicado na Revista Síntese - Direito Imobiliário, onde menciona que o direito de laje não constitui um direito real novo, mas uma modalidade de direito de superfície que já tem previsão expressa na legislação brasileira: a superfície por sobrelevação, configurando direito real sobre coisa alheia. Ele alega que o conceito de direito de laje proposto pela Medida Provisória guarda semelhanças com a definição de direito de superfície por sobrelevação dada pela Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), sendo, neste caso, desnecessária a menção expressa, bastando um acréscimo de dois ou três artigos no Livro V do Direito das Coisas.

Já os autores Kumpel (2017) e Borgarelli (2017) tem opiniões distintas do anterior e defendem a posição de que o direito de laje é um direito real sobre coisa própria. Eles afirmam que não há divisão de poder sobre a laje. O titular do imóvel-base não possui nenhum vínculo com o titular da laje, restando entre eles apenas direitos e deveres no tocante às áreas comuns. Atentam, inclusive, para a exclusividade de poderes sobre a unidade autônoma a partir do momento em que se registra o imóvel com matrícula própria.

Exemplificada a polêmica da natureza jurídica por esses três autores, o que se pretende dar enfoque é: o direito de laje e o direito de superfície são dois institutos distintos. Nesta pesquisa há concordância com a segunda opinião, onde o primeiro é classificado como direitos reais sobre coisa própria, e o segundo encontra-se na ordem dos direitos reais sobre coisa alheia, onde a titularidade continua com o proprietário da construção-base, apenas com uma averbação remetendo ao direito de superfície, na matrícula do próprio terreno. Sendo assim, cumpre oferecer justificativa à posição apoiada.

As primeiras diferenças percebidas entre esses dois privilégios estão na conceituação e na titularidade. O direito de superfície é o direito, concedido pelo proprietário do terreno, de construir ou de plantar, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis, com averbação na matrícula da construção-base, seguindo o que está definido no artigo 1.369, caput, do Código Civil de 2002.

Já o direito de laje, de acordo com o artigo 1.510-A do mesmo documento, é a cessão do proprietário da superfície de sua construção, a fim de que o terceiro construa unidade autônoma para fins de moradia, com a possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias com titularidades distintas, através do registro de matrícula própria no Cartório de Registro de Imóveis, que também será averbado no registro do imóvel original apenas porque dele se origina, e tudo que envolve a propriedade deve ser anotado em registro próprio; mas, ainda assim, configura titularidade diversa do terreno.

A finalidade dos dois institutos, assim como o prazo de duração, também enseja diferenças básicas. O direito de superfície tem por objetivo permitir a construção ou a plantação no terreno escolhido, por um prazo determinado, que pode ser de dias, meses ou anos, onde, ao findar o tempo de concessão definido em contrato, a propriedade volta a pertencer, em sua plenitude, ao dono do terreno, juntamente com toda a estrutura, inclusive benfeitorias.

Não é o que acontece com o direito de laje que pressupõe construção existente, com via de acesso independente (como já foi dito antes), e tem o propósito de dar concretude ao direito de moradia, atendendo ao que determina a Constituição Federal Brasileira, respeitando as diretrizes da função social da propriedade, sendo sua aquisição dotada de integralidade e perpetuidade, ou seja, não há prazo determinado para cessar tal direito.

Quando se fala em propriedade em ruínas, também se tem uma significativa diferença entre os dois institutos. No direito de superfície, a ruína do prédio, ou falta de uso e cuidado com a plantação, não acarreta a perda do direito já estabelecido em contrato por determinado espaço de tempo. Já no direito de laje, é de fácil entendimento o que versa o artigo 1.510-E no seu caput: "A ruína da construção-base implica extinção de direito real de laje", salientando, inclusive a possibilidade de reparação dos danos pelo causador do estrago. Ressalte-se, ainda, que a

extinção do direito vem condicionada à impossibilidade de restauração da ruína no prazo de 5 (cinco) anos, ou então se não for imóvel sotoposto (subsolo).

Enfim, os aspectos de constituição, temporalidade e extinção dos dois direitos não deixam chance para confusão, pois suas respectivas normas jurídicas deixam claros os seus propósitos, seus procedimentos, suas características, diferenciando bem os dois institutos. O direito de laje não é uma espécie de direito de superfície; ele é um direito real de propriedade.

Obviamente, existem tópicos mais urgentes e relevantes que demandam profundos estudos e definições para que o direito de laje possa alcançar o objetivo principal a que foi proposto: diminuir os efeitos de um setor habitacional problemático, garantindo a todos o que a Constituição prega: o direito fundamental à moradia.

2.4 A extinção do direito de laje

O Código Civil de 2002, em seu capítulo IV, artigos 1.275 e 1276, versa sobre a perda da propriedade conforme texto que se segue:

Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

I - Por alienação;

II - pela renúncia;

III - por abandono;

IV - por perecimento da coisa;

V - por desapropriação.

Parágrafo único: Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis.

Art. 1.276. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, 3 (três) anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.

§ 1º O imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, 3 (três) anos depois, à propriedade da União, onde quer que ele se localize.

§ 2º Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.(BRASIL, 2002)

Sendo a perpetuidade característica latente do direito de laje, resta considerar que a aludida propriedade só pode ser extinta pela vontade do titular ou por previsão legal. Em vista disso, as formas de perda da propriedade são classificadas em

voluntárias (alienação, renúncia e abandono), e involuntárias (perecimento e desapropriação). Vale lembrar que esse é apenas um rol exemplificativo, o que significa que as circunstâncias podem indicar outros modos de extinção, como a dissolução da sociedade conjugal, a morte, etc.

2.4.1 Alienação

Consiste na modalidade de perda onde o alienante transfere seu imóvel ao alienatário de maneira gratuita (oriunda de uma doação) ou onerosa (como um ato de compra e venda, por exemplo), com a imprescindibilidade de respeitar o direito de preferência explicitado no artigo 1.510-D do Código Civil de 2002, como segue:

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.

§ 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.

§ 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.(BRASIL, 2002)

Além do título que comprova o aludido negócio jurídico, é indispensável que se proceda ao registro no Cartório de Registro de Imóveis para a efetivação da transferência, como se vê no parágrafo único do artigo 1.275, mencionado anteriormente.

Convém, neste item, fazer uma referência no tocante à Renúncia, que corresponde a ato voluntário unilateral de registro obrigatório, conforme versa o Código Civil vigente, também no seu artigo 1.275, pelo qual o proprietário declara seu desejo de abdicar do seu direito, uma vez que goza do caráter da disponibilidade do bem.

2.4.2 Abandono

O artigo 1.276 do Código de 2002 aborda informações acerca do abandono da unidade, que é definido pelas constatações do completo descaso pelo objeto por um espaço temporal de 5 (cinco) anos e da inadimplência das obrigações fiscais.

Os imóveis abandonados, após procedimento de arrecadação específico, tornam-se responsabilidade do ente público, Município ou Distrito Federal, que passará a ter a posse provisória sobre as propriedades, podendo destiná-las conforme expressa o artigo 65 da Lei nº 13.465/2017, abaixo demonstrado:

Art. 65. Os imóveis arrecadados pelos Municípios ou pelo Distrito Federal poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos, ao fomento da Reurb-S ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos ou outros, no interesse do Município ou do Distrito Federal.(BRASIL, 2017)

Este dispositivo é apenas uma sugestão, porquanto os referidos entes públicos tem a liberdade de escolher os desígnios que mais se coadunam com os seus objetivos.

2.4.3 Perecimento do objeto

Esse meio involuntário acarreta o término da prerrogativa sobre o objeto. Se o imóvel em lajes vier a ser destruído, e em comum acordo, os titulares optarem pela não reconstrução, se finda o direito, permanecendo apenas o direito do lajeado sobre seu terreno, pelo qual os lajeários não tem nenhum poder de propriedade. Entretanto, nada impede que haja entre as partes algum tipo de negociação que os beneficie, em virtude da plena faculdade de reconstruir suas unidades.

2.4.4 Desapropriação

A desapropriação não considera a vontade do titular na perda da propriedade. É um ato do Poder Público, que reclama a coisa para atender a uma necessidade ou utilidade pública, bem como a um interesse social, atendendo aos casos descritos no artigo 5º do Decreto Lei nº 3.365/1941, denotando a supremacia do interesse

público sobre o interesse particular. Ela acontece mediante o pagamento, ao proprietário do imóvel desapropriado, de uma indenização prévia e justa.

Não só os entes públicos, como os concessionários de serviços públicos e os estabelecimentos aos quais foi delegado poder público, declaram pública a coisa, através de um decreto, podendo até usar reforço policial se preciso. O ente ou entidade expropriante tem a permissão de adentrar no imóvel para devidas diligências, porém só tomará posse definitiva após o pagamento, em espécie, da indenização ao expropriado.

Para realizar a desapropriação, o Poder Público terá um prazo de cinco anos, a contar da data de expedição do decreto, que caducará se, ao final do período, não cumprir seu objetivo, sendo proibida a utilização do mesmo imóvel como objeto de nova expropriação pelo espaço temporal de um ano, de acordo com o conteúdo do artigo 10 do Decreto Lei nº 3.365/1941 destacado:

Art. 10. A desapropriação deverá efetivar-se mediante acordo ou intentar-se judicialmente, dentro de cinco anos, contados da data da expedição do respectivo decreto e findos os quais este caducará. Neste caso, somente decorrido um ano, poderá ser o mesmo bem objeto de nova declaração.
Parágrafo único. Extingue-se em cinco anos o direito de propor ação que vise a indenização por restrições decorrentes de atos do Poder Público.(BRASIL, 1941)

A desapropriação pode abranger a totalidade ou parte da unidade, assim como não é obrigada a atingir todos os direitos, ocasião em que o titular não é completamente privado do seu objeto. O que não dispensa a indenização, a qual deve ser fixada em sentença por Juiz competente, fundamentando devidamente o seu convencimento.

Ressalta-se, também, que a desapropriação contém uma faculdade relevante, a retrocessão, que nada mais é do que o direito de preferência do expropriado, dando-lhe a oportunidade de readquirir seu imóvel na hipótese de falha do ente público quanto ao emprego da coisa no propósito designado.

2.4.5 A perda do direito pela ruína da propriedade principal

O direito de laje, identificado como direito real que é, além de submeter-se às normas acima descritas, também se encontra sujeito à regra específica prescrita na

Lei nº 13.465/2017, a qual foi incluída na legislação pátria já citada, conforme exposto no artigo 1.510-E, a seguir demonstrado:

Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção de direito real de laje, salvo:
I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo;
II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.
Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.(BRASIL, 2002)

Cabe ressaltar que, apesar da dependência estrutural caracterizadora do objeto em estudo, não se deve concluir pela acessoriedade jurídica entre laje e propriedade-base, especialmente pelo fato de serem dois direitos autônomos que manifestam vínculos típicos entre seus titulares.

Como se sabe, duas situações concretas configuram o direito de laje: a laje em infrapartição (relacionada ao subsolo); e a laje em sobrelevação (situada em cima do imóvel principal). Assim, as considerações acerca do fim do direito em questão, devem logicamente ser concebidas isoladamente, ou como popularmente se diz: "cada caso é um caso".

Dessa forma, percebe-se imediatamente, no inciso I, a condição singular do supracitado subsolo, que por ocasião de destruição do prédio principal, não tem cessada sua prerrogativa. Isto acontece porque há uma autonomia física entre as partes, visto que um desmantelamento da construção-base não acometerá a parte inferior da edificação. Ademais, não existindo a laje superior, nenhuma obrigação de reconstrução pode ser atribuída ao lajeário do subsolo.

Outro ponto relevante, diz respeito ao texto do inciso II do artigo 1.510-E, o qual se refere ao segundo tipo de laje, a sobrelevação. Em se tratando de dois direitos coexistentes, onde não há predominância entre si, requer o bom senso que não seja permitido ao lajeado extinguir, ao seu bel-prazer, um direito adquirido pelo lajeário sem a anuência deste. A falta desta previsão certamente ensejaria uma interpretação nesse sentido.

O disposto no referido inciso trata de uma obrigação, pois como já foi dito, está elencado nos deveres do lajeado, devendo ser interpretado como um ônus que tem a finalidade de impedi-lo de, arrependido da construção das lajes, não dar seguimento à reforma necessária, vindo a prevalecer-se dessa desastrosa situação para prejudicar o direito do lajeário, como bem salienta Farias (2019, p. 237): "A

inércia qualificada do lajeado impede que o lajeário possa exercer seu direito, na realidade, não apenas impede como efetivamente destrói o direito do lajeário, que não terá sobre o quê exercê-lo". Adicione-se a isso, o fato de que o lajeário precisa esboçar uma atitude positiva, no sentido de dar início à reforma, a fim de reafirmar sua ocupação, suscitando uma forma inusitada de aquisição da propriedade do imóvel-base, oriunda do abandono do proprietário da edificação base.

Significa dizer que, findo o prazo estipulado em lei para a restauração da propriedade principal, 05 (cinco) anos, somado à iniciativa do lajeário de efetuar a obra, restará qualificada, para o lajeado, a perda da propriedade em face do respectivo lajeário, em decorrência do descumprimento da incumbência da reconstrução do imóvel, seguindo as regras de preferência inerentes ao direito de laje. Vale salientar que não é caso de usucapição, pois não há de ser constatada uma característica essencial desta forma de aquisição, a não posse do dono do imóvel principal, como será demonstrado em capítulo próprio.

3 DIREITOS E DEVERES DOS AGENTES NO DIREITO DE LAJE

No ambiente de pesquisadores e estudiosos sobre o direito de laje, surge um termo interessante que se relaciona diretamente com a sua classificação: é a observação a respeito da propriedade tridimensional.

A partir da identificação de uma desconexão entre a laje e o terreno, constata-se que a concepção do conceito de propriedade tridimensional harmoniza-se perfeitamente com o contexto do direito de laje por apresentar as seguintes características: (1) há uma desvinculação da aparente obrigação de titularidade sobre o solo; (2) está originada nos mais profundos anseios sociais e (3) possibilita uma reflexão mais abrangente no tocante às fronteiras da referida titularidade. Assim, segundo Cristiano Farias, o direito de laje é uma propriedade em três dimensões.

Considerando esta oportuna observação, foi apropriadamente convencionada a denominação conferida aos agentes envolvidos no contexto da laje como habitação. Dessa forma, atribuiu-se o termo *lajeado* ao titular da propriedade-base, aquele que cede parte do seu imóvel para a construção do novo bem; e a palavra *lajeário* aos proprietários das respectivas lajes localizadas no terreno. Estes são os legalmente constituídos, donos das unidades habitacionais autônomas, cuja relação faz nascer um conjunto de responsabilidades traduzidas em direitos e deveres, estabelecidos de maneira transparente e objetiva, no intuito de que o direito de laje venha a ser enxergado como uma efetiva e eficiente opção de solução para o grave problema social da escassez de espaço físico viável, seguro e adequado aos fins de moradia.

3.1 Direitos e deveres do lajeado

Como dito anteriormente, o lajeado é o proprietário da construção-base, tendo como primazia de direitos a integralidade da titularidade do seu terreno. Isto posto, assim como ao lajeado não cabe nenhum poder sobre as unidades independentes atreladas ao seu imóvel, também não é conferida aos lajeários nenhuma autoridade sobre o espaço em que sua edificação está construída, pois no direito de laje, cada indivíduo é dono da sua própria unidade. Sendo assim, "O primeiro direito que toca

ao lajeado é manter íntegra a propriedade do terreno sobre o qual edificou a construção-base." (FARIAS, 2019, P. 80).

Essa autonomia de titularidades estende seus reflexos ao que tange aos impostos sobre as propriedades. Surge, então, outro direito do lajeado versando sobre a não responsabilidade tributária sobre os imóveis independentes erguidos no seu espaço, como está expresso no parágrafo 2º do artigo 1.510-A, do Código Civil de 2002: "§2º. o titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade". Significa que cada proprietário é responsável por arcar com os impostos referentes às suas edificações. O lajeado assume as despesas fiscais correspondentes ao terreno e ao seu imóvel, assim como, cada dono de laje encarrega-se dos impostos incidentes sobre a sua unidade autônoma. É uma independência tributária integral à qual o poder público deve fidedignamente respeitar, sob pena de "bis in idem".

Ao proprietário do imóvel principal dá-se também o direito de embargar a construção de novas unidades de laje no seu terreno. Na verdade, este é um direito concedido em concorrência com os lajeários, que têm a prerrogativa de constituir um novo direito de laje sobre a sua parte, desde que em comum acordo com os outros proprietários, e respeitando as respectivas regras de urbanização, em autorização expressa conforme descrito no artigo 1.510-A, §6º do Código Civil de 2002¹.

Ainda na seara dos direitos do lajeado, uma das polêmicas suscitadas pela Lei nº 13.465/2017 nos artigos acrescentados ao código vigente refere-se à conservação das edificações e à realização de serviços de interesse comum aos usuários do edifício em laje. O artigo 1.510-C fornece um rol exemplificativo das partes que atendem a todo o prédio, estabelecendo que o devido custeio das obras deverá ser partilhado entre os proprietários, de acordo com o estipulado em contrato.

O referido dispositivo, em seu § 2º, assegura ao proprietário o direito de promover as reparações necessárias, em caráter de urgência, segundo o que dispõe o texto do artigo 249 do Código Civil de 2002, no que diz respeito ao pagamento dos serviços que beneficiam a todos, conforme demonstrado abaixo:

¹Art. 1.510-A. § 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. (BRASIL, 2002)

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

Parágrafo único. Em caso de urgência, pode o credor, independentemente de autorização judicial, executar ou mandar executar o fato, sendo depois ressarcido.(BRASIL, 2002)

Como versa o artigo, o dono da unidade, lajeado ou lajeário (como se verá adiante), tem o livre arbítrio para promover as reparações emergenciais necessárias, permitindo-os que se efetue a cobrança junto aos proprietários que não contribuíram anteriormente, sem prejuízo de qualquer tipo de ressarcimento, haja vista a imprescindibilidade de resolução do problema, diante de prováveis situações às quais não haja tempo hábil para notificação, mas que demandam certa urgência a fim de evitar maiores transtornos.

É indispensável a compreensão de que o direito de laje não contempla as demais áreas do terreno que não a própria laje. No momento em que o dono do imóvel principal disponibiliza as áreas lajeadas (espaço aéreo ou subsolo), ele não está concedendo a outra pessoa prerrogativas sobre as demais áreas que lhe pertencem, estejam elas edificadas ou não. A propriedade da unidade está limitada ao próprio espaço físico ao qual ela ocupa, com a obrigatoriedade de se fazer constar em contrato e, principalmente, em registro de matrícula própria, a identificação e a delimitação exata da unidade contemplada, a metragem total da área à qual se constitui o direito, assim como, se e sempre que ocorrer, a ampliação do referido espaço. O direito do lajeado sobre o que é de seu domínio (a casa principal, o terreno e outras superfícies que não correspondam à laje) está resguardado. O que é de seu direito está protegido.

Por último, mas não menos importante, tem-se um dos principais direitos do lajeado que é o direito de preferência caso o lajeário decida vender a sua unidade. O artigo 1.510-D, que legisla sobre o assunto, determina que o proprietário da construção-base e os outros lajeários (no caso de existir mais de uma laje), nesta ordem de prioridade, estão em igualdade de condições com o terceiro interessado, devendo ser devidamente cientificados, para que tenham tempo suficiente para exercer o direito que lhes cabe previsto no dispositivo, como segue:

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.

§ 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 da alienação.

Art. 1.510-D. § 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. (BRASIL, 2002).

É imperativo que se atente à orientação estipulada pelo regimento supracitado, posto que, caso não se proceda ao envio do comunicado mencionado, expõe-se o novo aquisitor, o qual se presume ter agido de boa fé, a perda do seu bem por insubordinação de outrem a esta regra objetiva, pois paira sobre aqueles que gozam de preferência, o direito de adquirir a parte alienada se assim decidirem. Um constrangimento que pode ser evitado pelo simples respeito à Legislação pertinente.

E assim, como todo direito demanda uma contrapartida, cabe, também, ao lajeado o cumprimento de um conjunto de deveres relevantes e pertinentes a esta singular relação de convivência, afinal é dele a responsabilidade pela conservação e cuidado das estruturas basilares do direito de laje: o imóvel principal e o terreno. Contudo, reza a legislação, que parte dessas responsabilidades seja imputada também ao lajeário, numa repartição de compromissos em benefício de todos.

Em vista disso, cabe mencionar alguns deveres do lajeado como a incumbência de contribuir com as despesas das áreas comuns do prédio e assumir, mesmo que não comunicado, com parte das despesas emergenciais das reparações efetuadas pelo lajeário.

É importante ressaltar que, apesar de ser responsável pelas áreas principais do imóvel, não quer dizer que ele financiará a totalidade da manutenção ou que a ele caberá a maior parte no rateio dos serviços. Todos os detalhes a cerca da divisão de custos devem ser especificados em contrato, com a possibilidade de se instituir uma convenção para estabelecer critérios específicos para a solução de problemas e para a boa convivência de todos. Bancar essas reparações urgentes compete a todos os envolvidos, lajeado e lajeários, sem a obrigatoriedade nem a

necessidade de se recorrer à via judicial, uma vez que o conserto deve ser imediato no intuito de se evitar prejuízos e aborrecimentos futuros.

Ao lajeado concerne, ainda, um dever de suma importância que é a restauração da sua propriedade em caso de demolição. Esta obrigação é vista como um ônus e consta no já mencionado artigo 1.510-E, tratando-se da possível perda deste imóvel caso não seja atendido o que manda o seu inciso II. Dessa forma, é compelido ao lajeado proceder à reconstrução da sua edificação, na hipótese de se apresentar em ruínas, dentro do prazo de cinco anos, e caso isto não aconteça, é autorizado ao lajeário a efetivar reforma do edifício-base, concedendo-lhe a propriedade do conjunto.

Este item foi instituído para impedir que o lajeado viesse a agir de má fé, mudando os rumos do negócio e suprimindo os direitos do lajeário. Ressalte-se que todos devem realizar as restaurações nas suas próprias unidades e, ainda, que apesar do prazo coincidente, não cabe aqui o instituto da usucapião como forma de aquisição da propriedade, pois o lajeado pode utilizar o terreno com outra finalidade, descaracterizando a não posse, requisito indispensável para usucapir. Surge, então, apenas uma nova forma de perda da propriedade, como foi analisado antes.

Passa-se, agora, à análise dos direitos e deveres do direito real de laje conferido aos donos das lajes.

3.2 Direitos e deveres do lajeário

O primeiro deles é o acesso independente à sua moradia. Na verdade, este tópico estava presente no texto da Medida Provisória nº 759/2016, mas foi exatamente uma das mudanças ocorridas na redação da Lei nº 13.465/2017, que a substituiu, tirando a obrigatoriedade da existência deste item nas unidades autônomas. Acontece que, como tais legislações têm o condão de contribuir para a regularização fundiária no país, restringir sua funcionalidade à presença de um acesso individual poderia diminuir ou até inviabilizar a edificação que objetivasse a possível regularização. Seria caminhar em sentido oposto à solução.

Por outro lado, sendo possível a construção deste acesso, é preciso reconhecê-lo como um direito ao beneficiário que anseia pela privacidade do seu lar, inclusive na situação ímpar de se ter o imóvel próprio atrelado à propriedade de outrem, respeitando a sensatez inerente à razoabilidade, à economicidade e à

proporcionalidade. Vale destacar que a construção de tal acesso não obriga a colaboração do lajeado. Contudo, uma vez que sua utilidade venha a favorecer todo o edifício, seria de bom tom que todos contribuíssem para a sua manutenção, até como regra de boa convivência, o que reforça a ideia de economicidade e razoabilidade.

Outro direito atinente ao dono da laje é o de não ser cobrado por um tributo não referente à sua unidade imobiliária. Igualmente ao lajeado, e como já foi dito antes, cada proprietário é responsável pelos tributos incidentes sobre o seu imóvel. Convém, dessa forma, a seguinte ressalva: se defeso está arcar com um encargo que não pertence à própria unidade, proibido permanece obter vantagens sobre melhorias que não foram efetuadas na laje, como, por exemplo, ao desfazer-se dela em caso de alienação onerosa. Mister se faz o procedimento da reanálise tributária sobre a área, mediante provocação, para que se determine, com exatidão e justiça, o valor dos impostos pertencentes a cada propriedade, separadamente.

O conteúdo do artigo 1.510-A, mais precisamente do seu § 3º, elenca um composto de faculdades do direito de laje que refletem seu espectro econômico, isto é, que dizem respeito aos proveitos proporcionados pelo bem, e se coadunam com o artigo 1.228 do Código Civil, em seu caput, que tem a seguinte redação: "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". Esta norma é uma disposição característica da propriedade em seu aspecto geral, e que automaticamente se ajusta ao direito estudado, por enfatizar quatro prerrogativas de suma importância.

Duas delas são os direitos de uso e gozo ou fruição do objeto. O primeiro é uma permissão ao lajeário de utilizar a coisa como melhor lhe convier, ainda que esporadicamente, ficando o bem à disposição do seu proprietário. Já o direito de gozo propicia-lhe usufruir dos frutos (naturais ou civis) e produtos advindos do objeto. É a magnitude do direito de laje que, em caso de conflito, vai dispor de medidas protetivas na esfera da autotutela (artigo 1.210, § 1º, CC/2002), da tutela jurisdicional possessória ou reivindicatória, além do ressarcimento por perdas e danos, que já apresenta previsão jurisprudencial.

O direito de dispor do bem concede ao lajeário a faculdade de aliená-lo ou possibilitar que a ele recaia algum tipo de ônus, sem esquecer o atendimento ao que

diz o artigo 1.510-D, sobre o direito de preferência dos demais implicados, para que se evite a anulação do negócio jurídico.

O lajeário não pode danificar seu patrimônio a qualquer preço. Ainda o artigo 1.228 do Estatuto Civil prevê, em seu § 2º, a proibição de atos, por parte do proprietário, que não acarretem utilidade ou comodidade, e que afetem a outros negativamente, atribulando o objetivo do bem-estar social quando da prática do ilícito.

Ainda sobre o artigo 1.228 do Código Civil, no seu caput está explícita uma faculdade inerente ao direito de propriedade que não é citada na Lei nº 13.465/2017, é o direito de reivindicar a coisa, equivalente ao direito de seqüela, traduzido na busca pelo objeto (no caso, o imóvel) nas mãos de quem injustamente o possui. Tal prerrogativa é exercida por meio da Ação Reivindicatória, que visa proteger o direito do titular. No que toca ao direito de propriedade, especificamente ao direito de laje, a Ação Reivindicatória é utilizada pelo titular ou pelo possuidor, com as devidas comprovações da posse justa, objetivando a devolução do imóvel ao seu domínio. Cabe aqui registrar que a laje como direito real também suscita posse ao seu titular, uma posse restrita à sua unidade independente.

A preferência sobre a alienação do imóvel já foi tratada na ocasião do lajeado, mas deve ser lembrada porque também é garantia do lajeário. Como já foi analisado que, numa possível transmissão onerosa da unidade envolvendo terceiros, toca ao dono da laje a denominada preferência em segundo grau, pois a prioridade pertence ao proprietário da construção-base. Evidentemente esta é uma regalia igualmente utilizada nas doações, para que se impeça um eventual ato lesivo a um dos sujeitos preferenciais, como, por exemplo, em caso de desavença no prédio.

Finalizando os direitos do lajeário, tem-se a possibilidade de aquisição de propriedade, para o dono da laje superior, advinda do não cumprimento do dever do lajeado de proceder à reconstrução do seu imóvel quando este se encontrar em ruínas, como expressa o já aludido artigo 1.510-E.

Cumpra esclarecer que não se trata do instituto da usucapião, como já foi falado acima. O lajeado pode recorrer à outra destinação ao terreno desconfigurando o requisito principal para usucapir que é a não posse. Ademais, entende-se ser uma idiosincrasia do direito de laje, cuja lei estabeleceu um prazo

de cinco anos para ser resolvida a questão e este não foi cumprido, implicando em uma forma de impedir o lajeário de exercer seu direito.

É preciso enfatizar que a permissão para a reconstrução está restrita à área antes ocupada pelo imóvel desfeito, não englobando o resto do terreno, que continua pertencendo ao lajeário.

Dando início a análise dos deveres do lajeário, a primeira obrigação apontada toca a primordial área fiscal. Como mencionado anteriormente, ao dono da laje cabe honrar o compromisso com os impostos referentes à sua propriedade, no tempo da aquisição, não tendo que comprovar solvência da construção-base no momento do seu registro.

No tocante às áreas comuns do conjunto, ou melhor, às áreas que servem a toda a propriedade, como demonstrado no artigo 1.510-C, é preciso fortalecer a ideia de que, embora estas partes tenham apenas um titular, são, também, de responsabilidade dos demais as despesas de sua conservação e manutenção. É válido relembrar a liberdade dos usuários para decidir sobre a forma de repartição dos custos, de maneira justa e igualitária, inclusive constando em contrato de cessão da laje, para a segurança de todos.

Raciocínio semelhante deve ser aplicado ao que concerne às obras urgentes realizadas pelo proprietário de outra(s) unidade(s), quando, pela emergência, não se consultar a tempo os colaboradores. É dever do lajeário pagar a parte que lhe cabe nos devidos consertos, mesmo que não seja comunicado, com bem dita o artigo 249 do código Civil de 2002, sob pena de ser demandado em ação autônoma de regresso, a não ser que sua recusa tenha justificativa plausível que negue a aparente intenção de prejudicar o autor da obra, pois do contrário estará sujeito ao pagamento de uma indenização.

O respeito à preferência também se faz relevante no direito de laje. É obrigação daquele que pretende alienar sua unidade, fazer saber aos demais interessados (lajeado e lajeários), dando-lhes a oportunidade de exercer seu direito, no prazo estipulado pela Lei, trinta dias, ou num prazo razoável estabelecido em contrato entre as partes. A cientificação deve ser clara e objetiva, trazendo todos os detalhes das condições do negócio, via cartório, Correios ou entregue em mãos. Qualquer prejuízo à parte comunicada configura inadimplemento do referido compromisso, iniciando o prazo decadencial de cento e oitenta dias para que o prejudicado interessado faça o pagamento e adquira o imóvel.

É também dever do lajeário requerer a autorização dos donos das outras edificações para disponibilizar um novo direito de laje sobre a sua unidade autônoma. Frisa-se aqui que tal outorga deve ser impreterivelmente expressa, de acordo com o especificado na lei, e, no caso de não haver a resposta solicitada, sendo o silêncio um indício de abuso de direito, pode o lajeário lesado dar início à demanda judicial para obter o que lhe é devido.

No conteúdo deste capítulo pode-se perceber o esforço do direito de laje em oferecer uma opção adequada de moradia, tratando com equilíbrio e igualdade as relações entre os envolvidos, no intuito de garantir, com respeito e dignidade, este direito tão almejado. É quando se vê que a concretização desse privilégio é plenamente possível e pode vir de várias maneiras, como se vê no próximo capítulo.

4 POSSIBILIDADE DE AÇÃO DE USUCAPIÃO E DIREITO DE LAJE

Com a introdução do direito de laje como direito real na legislação civil vigente, restou necessária uma classificação mais precisa, que o definisse com mais objetividade. Firmou-se, então, o entendimento de que o direito de laje não corresponde a uma mera obrigação, estabelecendo-se, assim, a sua natureza real, mais precisamente, um direito real sobre coisa própria.

Sendo assim, foram-lhe atribuídas qualidades inerentes ao tipo em que se apresenta o direito de propriedade, traduzido em aspectos caracterizadores como: o caráter absoluto, no seu poder de disposição e de ser oponível *erga omnes*, obrigando os demais indivíduos a respeitá-lo; a complexidade, quando da presença de direitos e deveres concernentes ao título; a perpetuidade, que lhe permite ser exercido por tempo ilimitado; a exclusividade, quando exclui terceiros do seu uso e gozo; elasticidade, em que dele é possível se constituir outros direitos; a sequela que enseja a perseguição e reivindicação do bem onde quer que ele se encontre e independente de quem o detenha; ou seja, todos os critérios atribuídos ao direito de propriedade mencionado, e que fazem caber perfeitamente ao direito de laje, com a possibilidade de êxito numa ação de usucapião.

Considerando, também, as suas particularidades no que tange à independência física e funcional, aos encargos tributários correspondentes à própria unidade, ou seja, separada da construção-base, e, principalmente, à matrícula própria no Cartório de Registro de Imóveis, dentre outras, surge a ideia de um necessário estudo que desperte a reflexão a respeito das características e espécies de constituição do direito de laje, analisando um efeito importante e de grande impacto perante a sociedade, especialmente pelo caráter patrimonial, que é a transmissibilidade do direito, assunto polêmico que tem demandado do ordenamento jurídico muita ponderação e cautela quando da análise de cada situação específica.

Há de se considerar, ainda, as várias maneiras em que se apresenta essa transferência de direitos, como, por exemplo, a herança e o testamento, originados a partir do falecimento do titular, respeitando-se os limites da legítima dos herdeiros necessários; a possibilidade de partilha da prerrogativa quando da dissolução do casamento ou união estável, a depender do regime de bens escolhido - insira-se nesse quadro a concessão de uso de imóvel público para moradia, classificado como direito real sobre coisa alheia, apontado como objeto de partilha pelo STJ em

decisão de recurso especial datada de 2017 (STJ, Ac. 4ª T., REsp. 1.494.302/DF, rel. Min. Luís Felipe Salomão, j. 13.6.17m DJe 15.8.17); através da usucapião, quando constatados os devidos requisitos, prevista do artigo 1.238 ao 1.244 do código civil brasileiro e corroborada pelo Enunciado nº 627 da VIII Jornada de Direito Civil que diz: "O direito real de laje é passível de usucapião"; também, involuntariamente ao indivíduo, a adjudicação compulsória (imposta por autoridade competente) e a desapropriação (mediante pagamento de justa indenização pelo Poder Público), como bem observam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal na obra Curso de Direito Civil, de 2017.

E assim, abre-se espaço para a tamanha importância que carrega a constituição do direito de laje e sua transmissibilidade, de acordo com suas particularidades e considerando os seus limites, como será observado a seguir.

4.1 Modos de aquisição do direito de laje

Já no âmbito da constituição dos direitos reais, percebe-se que os direitos obrigacionais, submetidos à vontade das partes, são constituídos mais livremente do que os reais, onde é necessária certa formalidade nas suas formas de aquisição, através de autorização legal expressa, pois afetam a sociedade como um todo (efeito *erga omnes*).

Sendo assim, e como já foi mencionado anteriormente, eles podem ser constituídos por meio de negócios jurídicos como o contrato de compra e venda, a doação, inclusive em razão de óbito com ou sem testamento, pelo casamento em comunhão universal de bens, pela adjudicação compulsória, com a interferência do Poder Público através da desapropriação, e inclusive pelo instituto da usucapião, que será avaliado mais adiante.

Os negócios jurídicos são a forma mais usual de constituição de um direito real, principalmente o de propriedade, pois agem diretamente na circulação de riquezas. Ademais, como atinge a toda a sociedade, faz-se obrigatório o atendimento ao princípio da publicidade e, essencialmente, à segurança social, especialmente para aquele que dele se beneficia.

A autonomia privada, que não é absoluta nem irrestrita, manifesta sua vontade por meio da escritura pública, instrumento registrado em cartório, atendendo a exigências formais cujo descumprimento vem a suscitar a nulidade da transação.

Cite-se, ainda, a escritura particular, que também tem o condão de consolidação de direito real e de publicidade, em submissão a imposições legislativas pertinentes, reforçando a função social do contrato.

O direito de laje, portanto, pode vir por negócio jurídico a depender da vontade das partes, principalmente do lajeado. O famoso "puxadinho" ilustra perfeitamente este contexto, quando o titular do imóvel principal disponibiliza sua laje para que terceiros edifiquem uma unidade independente, que vai funcionar como moradia para uma nova família, o que contribui acertadamente como solução para o problema habitacional.

4.2 A usucapião lajeária

Outra forma de concepção do direito de laje é a prescrição aquisitiva, a denominada usucapião, que se apresenta como aquisição originária dos direitos reais suscetíveis de posse. O entendimento já está pacificado, inclusive em jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, como exemplificado na Súmula 193 que diz: "o direito de uso de linha telefônica pode ser adquirido por usucapião", reiterando a validade do instituto tanto para os bens móveis quanto para os imóveis.

A usucapião está prevista na Carta Magna, em seus artigos nºs 183 e 191, assim como no Código Civil de 2002, artigos nºs 1.238 a 1.244 (para imóveis rurais e urbanos) e artigos nºs 1.260 a 1.262 (usucapião de propriedade móvel), dando a oportunidade ao usucapiente (aquele que propõe a ação de usucapião) de obter uma sentença declaratória de aquisição de domínio sobre o bem, e no contexto da laje como unidade autônoma, esta declaração tem a finalidade de regularizar a situação registral da edificação perante o Cartório de Registro de Imóveis, caso o autor cumpra os requisitos necessários para pleitear o que acredita ser seu direito.

A procedência da ação de usucapir vai garantir ao demandante a constituição do direito subjetivo de registrar a propriedade em cartório, legitimando o domínio e a propriedade do bem almejado. Em se tratando do direito de laje, instituto suscetível de posse, o procedimento vem a ser seguro, adequado e idôneo, podendo consolidar efetivamente a titularidade restrita à unidade autônoma e independente, sem interferir nos poderes e prerrogativas do lajeado sobre a construção-base. Segundo o Professor paraibano Pedro Pontes de Azevêdo:

"... a bipartição da propriedade, com as garantias e a segurança jurídica daí decorrentes, permitindo um regime jurídico consentâneo com a propriedade dinâmica, cumpridora da sua função social, somada à manutenção da propriedade do solo, são importantes aspectos a patentear a viabilidade e a diferença deste modelo voltado à garantia do acesso à moradia e, em última *ratio*, à prevalência da justiça social e da dignidade humana". AZEVÊDO (2016, p. 199 apud FARIAS; DEBS; DIAS, 2019, p. 128)

Como já foi dito anteriormente, parte da doutrina entende o direito de laje como direito real de propriedade, visto que lhe são atribuídos traços e efeitos pertinentes à categoria em que se classifica. Dessa forma, tem-se a relevância da transmissibilidade da titularidade do bem através da usucapião, conforme está demonstrado no documento de Proposta de Reforma Legislativa advindo das discussões na VIII Jornada de Direito Civil, ocorrida em abril de 2018, na cidade de Brasília, que consagrou o seguinte entendimento:

ENUNCIADO 627 – Art. 1.510: O direito real de laje é passível de usucapião. Justificativa: Por se tratar a usucapião de modalidade originária de aquisição de domínio de bem imóvel privado pelo exercício da posse, incide igualmente sobre o direito real de laje (art. 1.510-A e parágrafos, CC/2002) em suas espécies compatíveis, vale dizer, ordinária, extraordinária, especial urbana, coletiva ou extrajudicial. (PROPOSTA DE REFORMA LEGISLATIVA, 2018, P. 7)

Em vista disso, convém destacar, neste momento, alguns breves comentários a respeito das modalidades de usucapião cabíveis ao direito real de laje. Um bom começo é participar aos interessados que, para que estejam aptos a demandar uma ação de usucapião lajeária e lograr êxito, o autor deve atender a alguns requisitos essenciais. A idoneidade do objeto da pretensão e, em alguns casos, o justo título hábil à transferência, a posse qualificada como ânimo de dono, contínua, mansa e pacífica, sem oposição, a existência da boa fé e, principalmente, o lapso temporal exigido por lei. Todos estes itens devem ser comprovados pelo usucapiente, demonstrando que durante todo o tempo possuiu a unidade como se sua fosse, arcando com as despesas próprias ou as devidamente partilhadas com o lajeado, devendo, também, atestar a autonomia do imóvel em relação à construção-base, pois deste fator depende o reconhecimento do seu direito de laje, e a ausência desta comprovação de independência descaracteriza o propósito de usucapir.

Isto posto, mister se faz esclarecer que nem todas as modalidades de usucapião podem ser utilizadas no direito de laje. Eis, então, as espécies cabíveis no âmbito deste não tão novo direito real.

4.2.1 Usucapião ordinária

Fundamentada no artigo nº 1.242 do Código Civil vigente, a usucapião ordinária requer um lapso temporal de 10 (dez) anos, ininterrupta e incontestadamente, com área de até 250 (duzentos e cinquenta) metros quadrados, cuja posse do imóvel seja mansa, pacífica, de boa fé, com justo título, que, de acordo com o jurista e professor Flávio Tartuce, corresponde a "todo e qualquer ato jurídico hábil, em tese, a transferir a propriedade, independentemente de registro" (TARTUCE, 2017, p. 655), desde que o demandante não seja proprietário de outro imóvel urbano.

Prevê, também, uma redução do tempo para 5 (cinco) anos na hipótese de o possuidor ter estabelecido a sua moradia ou ter realizado investimentos de ordem econômica e social.

4.2.2 Usucapião extraordinária

Esta espécie de prescrição aquisitiva está descrita, mais precisamente, no artigo nº 1.238 da norma civil válida, e apresenta algumas diferenças em relação à modalidade anterior.

Nesta ocasião, adquire a propriedade do imóvel aquele que o possuir por um período de 15 (quinze) anos, sem interrupção nem oposição, a despeito da existência de título ou boa fé, com a possibilidade de declaração do juiz, cuja sentença proferida valerá como título para proceder ao registro no Cartório de Registro de Imóveis. Aqui também há uma diminuição do tempo para 10 (dez) anos caso o possuidor tenha a propriedade como sua moradia ou tenha efetuado obras ou serviços de caráter produtivo.

4.2.3 Usucapião especial urbana (*pro misero*)

Vem expressa no caput do artigo 183 da Constituição Federal Brasileira, reproduzida no artigo 1.240, CC/2002 e artigo 9º da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), e seus requisitos são: posse mansa e pacífica por um período de 5 (cinco) anos, com *animus domini*, também de forma contínua e irrefutável, sem objeção, servindo de moradia para o indivíduo ou sua família, desde que ele não possua

outro imóvel, pois não pode acontecer mais de uma vez. Não estão inclusos o justo título e a boa fé, pois se presume estarem caracterizados nas circunstâncias encontradas.

Traz um complemento discriminado no artigo 1.240-A, também do CC/2002, que trata da usucapião especial urbana por abandono de lar, cuja distinção em relação ao artigo 1.240 encontra-se no tempo de posse que, neste caso, foi diminuído para 2 (dois) anos, uma vez que o abandono é fator predominante, encenando uma situação delicada que demanda uma maior rapidez na tomada de decisões.

4.2.4 Usucapião extrajudicial ou administrativa

Trata-se de uma espécie de usucapião na qual o indivíduo vem pleitear o seu direito diretamente em cartório, através de escritura pública, sem intervenção judicial. E embora já houvesse uma similaridade no artigo 60 da Lei nº 11.977/2009 (Lei do Programa Minha Casa Minha vida), revogado pela Lei nº 13.465/2017, está expressa no artigo 1.071 do Código de Processo Civil de 2015, que acrescentou à Lei nº 6.015/1973 (Lei de Registros Públicos) o artigo 216-A, especificando as minúcias do instituto, que admite quaisquer modalidades da prescrição aquisitiva, no reconhecimento do direito de propriedade.

A usucapião administrativa tem o objetivo de desjudicialização dos litígios, deslocando as competências do Poder Judiciário para órgãos extrajudiciais (cartórios), com o desígnio de facilitar a declaração aquisitória do bem, dando mais celeridade ao processo da usucapião, sem prejudicar a segurança jurídica e otimizando o tempo de resposta a sociedade. É uma via facultativa e deixa o usucapiente à vontade para optar por fazer uso do instrumento da ação judicial, se assim o preferir.

Uma vez cumpridos os requisitos exigidos (lapso temporal, posse mansa, contínua, sem oposição, etc.) pela espécie de usucapião apropriada (originária, extraordinária, especial, etc.), o usucapiente, assistido pelo seu advogado, deve dirigir-se ao Cartório de Registro de Imóveis do local onde está situada a propriedade, munido dos documentos descritos no dispositivo aludido. Cabe a ele comprovar o atendimento às exigências, especialmente no que tange ao *animus* de lajeário. O Tabelião notificará as partes interessadas, inclusive publicando editais

para a ciência de terceiros, principalmente as Fazendas Públicas, dando a todos a oportunidade de se manifestarem no prazo de 15 (quinze) dias, porque o silêncio, neste contexto, configura concordância e, sendo assim, é lavrada a escritura pública de titularidade. Inclusive, se houver impugnação de qualquer interessado, o procedimento é automaticamente enviado ao juízo competente, dando continuidade ao processo pela via judicial. Além disso, se for constatado erro na documentação apresentada, o pedido será indeferido, mas o usucapiente ainda poderá recorrer à justiça para reivindicar seu direito.

4.3 A usucapião pela via judicial

No Código de Processo Civil anterior, a usucapião se estabelecia através de procedimento especial elencado nos antigos artigos 941 a 945 (CPC/1973). Felizmente, a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, o regulamento de Processo Civil em validade, aboliu o referido trâmite, submetendo o instituto a procedimento comum ordinário, configurando litisconsórcio passivo necessário e descomplicado entre as partes interessadas, devidamente intimadas.

Tal entendimento foi aplicado aos trâmites da usucapião lajeária, com o atendimento aos atributos essenciais requisitados; a citação do proprietário da construção-base; a cientificação das três esferas do Poder Público - na verificação de tudo que tange à regularidade da construção; com o conhecimento da lide aos vizinhos contíguos interessados; também com a citação do corrente possuidor, na hipótese de o usucapiente não estar na posse, vez que cabe a ele comprová-la no período exigido pela lei, assim como o *animus domini* demandado, na confirmação da autonomia da laje. Independência esta que garante a aquisição originária da laje mesmo que a propriedade-base se encontre sob hipoteca, alienação fiduciária, ou outra ocorrência dessa natureza, pois a circunstância não afetará a prerrogativa do credor.

Convém ressaltar, também, que a usucapião lajeária sobre bens públicos é plenamente aceitável e, a despeito da impossibilidade de usucapi-los, a Lei nº 13.465/2017 tratou de definir o impasse no seu artigo 1.510-A juntamente com a norma civil brasileira, o que se explica pela manutenção da titularidade do bem público, ou seja, o imóvel continuará sendo de Administração Estatal, pois o direito de laje, com sua autossuficiência, obterá uma sentença de declaração aquisitória

que ensejará a bipartição do direito real: "a propriedade da coisa originariamente construída permanecendo com o Poder Público e a titularidade da laje com o usucapiente." (FARIAS; DEBS; DIAS, 2019, p. 136).

A propósito, esta seria uma questão interessante para o problema das moradias irregulares no país. Como afirma, mais uma vez, Pedro Pontes de Azevêdo:

"no direito fundamental à moradia, assegurado constitucionalmente, que impõe ao Estado o dever de perquirir soluções para o problema do *déficit* habitacional, com maior ênfase ainda naquelas áreas de exclusão social. Esta seria uma alternativa juridicamente possível, viável e independente de atuação da administração pública, o que seria deveras importante para uma regularização fundiária eficaz, especialmente no tocante às ocupações de terrenos públicos". AZEVÊDO (2016, p. 184-185 apud FARIAS; DEBS; DIAS, 2019, p. 137)

No que toca ao exposto, é indispensável a percepção de uma questão importante: a prescrição aquisitiva do direito de laje só poderá acontecer se o imóvel originário estiver com sua matrícula devidamente regularizada no Cartório de Registro de Imóveis. Significa dizer que, não estando a propriedade-base devidamente registrada em cartório imobiliário, é imprescindível que se providencie tal normalização antes de se proceder a qualquer modalidade de usucapião da laje, pois é obrigatória a averbação do seu registro na matrícula do imóvel principal, uma vez que a edificação lajeada dele derivou. Ressalte-se que, em caso de irregularidade da propriedade original, nada obsta se enseje a demanda de usucapir as duas unidades simultaneamente.

A ação de usucapião é um instrumento que atende perfeitamente ao propósito de constituição do direito de laje. Com a sentença declaratória de aquisição de domínio em mãos, reconhecendo a titularidade originária do objeto da lide, o usucapiente já adquire o direito subjetivo de registrar unidade autônoma em cartório, com efeito *erga omnes*, para sua segurança e dos seus, pois "somente com o registro, o usucapiente passará a ter a junção de domínio e propriedade, alcançando a plenitude do seu direito". (FARIAS; DEBS; DIAS, 2019, p. 126)

4.4 Usucapião da laje e retroatividade da Lei nº 13.465/2017

Dos requisitos necessários para se pleitear o direito da aquisição por meio da usucapião, a intenção de ser dono (*animus domini*) e o lapso temporal são fatores primordiais, independentemente da espécie cabível ou do procedimento a ser utilizado (judicial ou extrajudicial).

No direito de laje, o ânimo de ser o titular da unidade, de ser lajeário, é facilmente perceptível quando se atenta para o motivo da elaboração do contrato com o proprietário da construção-base, que disponibiliza uma parte do seu imóvel para funcionar como moradia de um indivíduo ou família.

Sem esquecer a regularização de matrícula em cartório imobiliário, uma vez que só será possível usucapir a laje se o imóvel originário estiver regularizado, o tempo de posse da unidade independente também vai nortear o emprego da forma de constituição em comento, cabendo neste quesito, a seguinte discussão: quando se inicia a contagem do lapso temporal para o pleito? O prazo corre a partir da data em que entrou em vigor a Lei nº 13.465/2017, ou ela tem o poder de retroagir?

Existem aqueles que se posicionam contra a retroação da nova lei, baseados no pressuposto de que tal feito ameaçaria a segurança jurídica do proprietário da construção principal, alegando que o reconhecimento de um novo direito real iria de encontro ao estipulado pela Constituição Federal de 1988 no seu artigo 5º, inciso XXII, a garantia do direito à propriedade. No entanto, não deve prosperar tal argumento, pois, como expressa conceitualmente o artigo 1.510-A, o direito de laje é autônomo e independente da unidade original, não afeta a prerrogativa do lajeado, e também não implica em afronta ao próprio direito de propriedade nem em confisco, os quais têm o viés de inconstitucionalidade.

Além disso, o lajeário deve comprovar a sua posse no tempo exigido pelas normas do instituto da usucapião, evidenciando a concordância do lajeado, ou, supostamente, um período de omissão que subentendeu a permissão e a certeza da legitimidade temporal desta circunstância jurídica. Nas palavras de Cristiano Farias: "o reconhecimento do usucapião da laje não extinguirá a titularidade do proprietário originário, nem amesquinhará o exercício de seus direitos" (FARIAS; DEBS; DIAS, 2019, p. 75). Inclusive, mesmo os defensores da ideia do direito de laje como direito real sobre coisa alheia - a exemplo do jurista Rodrigo Mazzei que o percebe como direito de superfície por sobrelevação - reconhecem o cabimento da usucapião,

cumpridos efetivamente seus requisitos legais, atestando a validade da contagem do tempo de exercício dos direitos do lajeário e a fluidez e segurança da titularidade do lajeado.

Esta confirmação de segurança jurídica, no que toca ao direito de propriedade do titular do imóvel-base, pode, de certa forma, ser constatada no primeiro processo de reconhecimento do direito de laje noticiado nacionalmente: uma decisão do Juiz de Direito da 26ª Vara Cível da Comarca de Recife, Doutor Rafael José de Menezes, ocorrida no dia 14 de julho de 2017, que reconheceu o direito de laje simultaneamente à ação de usucapião do referido imóvel original. O caso refere-se a duas ações de usucapião, reunidas por força de conexão, onde pai e filha pleitearam as posses de suas unidades, o imóvel principal e a edificação autônoma (laje), respectivamente. Transcreve-se a parte final da sentença para conhecimento:

(...) 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. Rafael de Menezes. Juiz de Direito.

Na primeira ação, cujo demandante foi o genitor, foram respeitados todos os requisitos legítimos e julgado procedente, na sua integralidade, o pedido via ação de usucapião ordinária, previsto no artigo 1.242 do Código Civil de 2002, garantindo o direito à propriedade de imóvel originário anteriormente irregular. Ao passo que, na segunda demanda, mesmo tendo alegada e comprovada a posse pacífica e mansa por mais de dez anos, foi julgado improcedente o pedido em que a autora pugna pela declaração de prescrição aquisitiva da sua laje, por ter sido considerada via inadequada à situação. Entretanto, decidiu o Juiz pelo reconhecimento do direito de laje, por ter sido a demandante beneficiada com a posse da sua edificação por meio de cessão.

Ora, se o processo data do ano de 2017, se a Lei nº 13.465 - que entre outras providências, regulariza o direito de laje - também tem vigência a partir do mesmo ano, e a demandante da segunda ação conseguiu comprovar sua posse por tempo suficientemente condizente com os requisitos exigidos pelo instituto do pleito, embora tenha restado prejudicado seu pedido para usucapir a unidade lajeária, fica confirmada a existência da prerrogativa sobre a edificação para antes da vigência da referida Lei; assim como fica assegurada a autonomia entre as duas unidades, e, conseqüentemente, a impossibilidade de interferência do direito de laje, qualquer que seja a via de reconhecimento, na titularidade do lajeado sobre a sua construção-base e sobre seu terreno.

Cabe, ainda, um comentário a respeito dos artigos 1.206 e 1.207 do Código Civil de 2002, a seguir descritos:

Art. 1.206. A posse transmite-se aos herdeiros ou legatários do possuidor com os mesmos caracteres.

Art. 1.207. O sucessor universal continua de direito à posse do seu antecessor, e ao sucessor singular é facultado unir sua posse à do antecessor, para os efeitos legais. (BRASIL, 2002)

Como textos transcritos do Código Civil em validade, os artigos supracitados representam duas maneiras legítimas de aquisição da posse e, dadas as devidas comprovações pertinentes, ambas atendem ao requisito de temporalidade exigido para se pleitear o direito de propriedade através da ação de usucapião. Além disso, são reforçados pelo que versa o artigo 1.243 do mesmo regulamento, citado abaixo:

Art. 1.243. O possuidor pode, para fim de contar o tempo exigido pelos artigos antecedentes, acrescentar à sua posse a dos seus antecessores (art. 1.207), contanto que todas sejam contínuas, pacíficas e, nos casos do art. 1.242, com justo título e de boa fé. (BRASIL, 2002)

Sendo assim, como tudo que toca aos direitos reais é atribuído ao direito de laje, tal diretriz cabe perfeitamente nas alegações de um potencial pedido de prescrição aquisitiva, o que vem certificar que a Lei nº 13.465, datada e publicada no ano de 2017, pode e deve retroagir em benefício daqueles que venham a postular pelo direito real de laje.

Conclui-se, afinal, que o tempo de vigência da Lei nº 13.465/2017 não deve ser obstáculo para a concessão da declaração de usucapião, principalmente porque vai beneficiar o indivíduo o qual, pelo tempo de posse do imóvel em questão, já

adquiriu traços de proprietário. Este, certamente, é um sinal de contribuição para uma das possíveis vias de resposta positiva ao problema da habitação no país.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nenhuma novidade ao se afirmar que o direito à moradia digna, previsto no Estatuto Maior, é um dos problemas mais recorrentes e difíceis enfrentados atualmente. Por isso, o direito de laje surge como mais uma solução viável na efetivação desse direito social, que possui a capacidade de amenizar os efeitos do crescimento populacional desordenado, que resultou na insuficiência de espaço para atender ao *déficit* habitacional e na criação de leis contraditórias, ultrapassadas e ininteligíveis, que acabam por prejudicar a implantação de políticas públicas eficazes na resolução do dilema da regularização fundiária urbana.

O presente trabalho vem demonstrar que o direito de laje é real, é basilar, exequível e acessível a todos. Sem a pretensão de esgotar o debate, mas de ser mais um instrumento que possa esclarecer a importância do seu reconhecimento e incentivar a sua aplicação prática, pois o problema da moradia não se resolve apenas com a instituição de uma lei que ainda não teve tempo para comprovar seus benefícios. É preciso estudo, conhecimento, iniciativa, atitude e tempo para que a nova legislação possa colher seus frutos.

O direito de laje é realidade brasileira há muitos anos, como consequência desse aumento populacional desenfreado que vem inflamando os centros urbanos, fazendo da unidade lajeada uma alternativa mais célere e barata de moradia, mas que causa desordem e caos no sistema habitacional pela falta de controle na sua construção, geralmente de forma irregular e insegura por não seguir um planejamento de reurbanização adequado.

Apesar dos rumores a respeito da falência deste setor, o Estado tem, sabiamente, buscado soluções efetivas, capazes de atender às necessidades de habitação da sociedade, independentemente de posição social. E dessa iniciativa surgiu a Lei nº 13.465/2017, que regulamenta o direito de laje e outras providências, no intuito de promover a regularização fundiária justa e eficiente, proporcionando à sociedade a concretização do direito fundamental à digna moradia, previsto na Constituição Federal de 1988.

É uma legislação nova para administrar uma conjuntura antiga, um cenário comum na realidade brasileira, onde a durabilidade da sua existência vai exercer influência nos termos da instituição do benefício, sopesando na constituição do

direito de laje através da ação de usucapião. Foi essa evidência do aspecto temporal e o desejo de ser uma gota que contribui para esse oceano imenso que é o cenário da habitação brasileira, que suscitaram a curiosidade e o interesse na pesquisa. Uma oportunidade de conhecer e dar a devida importância ao direito à digna moradia.

Dessa forma, analisando um universo de pontos de vista, foi satisfatório chegar à conclusão de que, apesar do curto tempo de vigência da Lei nº 13.465/2017 na regulamentação do direito real de laje, entende-se ser plenamente possível que se apliquem as suas regras aos casos caracterizados anteriormente ao seu nascimento, ou seja, nada obsta que a referida lei possa retroagir no tempo para beneficiar quem há muito construiu numa laje a sua residência. O próprio Código Civil de 2002, onde se encontram as diretrizes sobre o referido assunto (os artigos 1.510-A a 1.510-E) compartilha outros dispositivos que coadunam com o entendimento concluso, conforme foi demonstrado. E na dificuldade de encontrar casos práticos, pois sendo a lei recente, foi possível alcançar o objetivo de afirmar que, de acordo com o que foi pesquisado, a lei específica do direito real de laje é passível de retroatividade, posto que tem o condão de beneficiar o cidadão, fazendo todo sentido a sua inclusão no ordenamento jurídico, pois a ele não afronta, só completa.

O direito real de laje é a propriedade imobiliária acessível aos menos favorecidos. Ocupando um pequeno espaço geográfico, consegue suprir a carência de muitos: a necessidade de moradia de uns; a necessidade financeira de outros; a necessidade dos cuidados de uma propriedade que vai exercer a sua função social, proteger o espaço ambiental e gerar receita para o ente Estatal, beneficiando a sociedade em geral.

Reúne características que não deixam dúvidas sobre sua natureza real, própria. Uma prerrogativa extensiva aos entes garantindo-lhes o conforto, segurança, privacidade, disponibilidade, perpetuidade, melhoria da qualidade de vida.

O direito real de laje não vai resolver os entraves habitacionais instantaneamente, e, apesar de ser um grande avanço, necessita da ajuda de políticas públicas mais atuantes e eficientes e da iniciativa de todos na luta pelos direitos e garantias conferidos pela Constituição Brasileira, na consolidação do que prega o Princípio Mor: a dignidade da pessoa humana.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Raquel Magalhães. **A natureza jurídica do direito de laje**. Orientador: Emanuel Lins Freire Vasconcellos. 2018. 72 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Curso de Graduação de Direito) – Faculdade de Direito - Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2018.

BRASIL. **Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988, 292 p.

_____. **Decreto Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941**. Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. *In*: Vade Mecum RT 2018: edição especial / (Equipe RT). - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2018.

_____. **Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências. *In*: Vade Mecum RT 2018: edição especial / (Equipe RT). - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2018.

_____. **Lei 6.216, de 31 de junho de 1975**. Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos. *In*: Vade Mecum RT 2018: edição especial / (Equipe RT). - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2018.

_____. **Lei 8.009, de 29 de março de 1990**. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. *In*: Vade Mecum RT 2018: edição especial / (Equipe RT). - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2018.

_____. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em 28 mai. 2019.

_____. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm. Acesso em 01 abr. 2019.

_____. **Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011**. Altera a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2011-2014/2011/Lei/L12424.htm. Acesso em 28 mai. 2019.

_____. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e outros assuntos. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em 01 abr. 2019.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 193. O direito de uso da linha telefônica pode ser adquirido por usucapião. *In: Vade Mecum RT 2018: edição especial / (Equipe RT)*. - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2018.

_____. Superior Tribunal de Justiça. Súmula nº 486. É impenhorável o único imóvel residencial do devedor que esteja locado a terceiros, desde que a renda obtida com a locação seja revertida para a subsistência ou a moradia de sua família. *In: Vade Mecum RT 2018: edição especial / (Equipe RT)*. - São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de et al. **Direito de Laje: do puxadinho à digna moradia**. 3 ed. rev., atual. e ampl. - Salvador: Ed. Juspodivm, 2019.

FIGUEIREDO, Luciano; FIGUEIREDO, Roberto. **Direito Civil: parte geral**. 5 ed. rev., ampl. e atual. - Salvador: Ed. Juspodivm, 2015.

GAGLIANO, Pablo Stolze. **Manual de Direito Civil: volume único** / Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho. - São Paulo: Saraiva, 2017.

HENNIKA, Luís Henrique da Silva et al. REVISTA JURÍDICA LUSO-BRASILEIRA. Centro de Investigação de Direito Privado - Faculdade de Direito de Lisboa (CIDP) - Ano 4. n.3 (2018) - 1649-014 Lisboa - Portugal. ISSN 2183-539X versão *online*. Disponível em: <https://www.cidp.pt/publicacao/revista-juridica-lusobrasileira-ano-4-2018-n3/176>. Acesso em 28.mai. 2019.

JOLO, Ana Flávia. **Direito à moradia: regularização fundiária**. Orientador: Gabriel Lino de Paula Pires. 2017. 107 f. Monografia (Curso para obtenção do título de especialista em Interesses Difusos e Coletivos) – Centro Universitário “Antônio Eufrásio de Toledo” de Presidente Prudente - Toledo Presidente, Presidente Prudente, 2017.

KÜMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila. **O direito real de laje**. Revista da ARPEN, ano XVIII, n. 174, p. 40-43, abr. 2017.

MAZZEI, Rodrigo Reis. **O direito de superfície no ordenamento jurídico brasileiro**. Orientador: José Manoel de Arruda Alvim Netto. 2007. 406 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2007.

MARQUESI, Roberto Wagner. **Desvendando o direito de laje**. Civilistica.com - Rev. Eletrôn. Direito Civ. a.7 n.2 (2018) - Rio de Janeiro. e-ISSN 2316-8374 versão *online*. Disponível em: <http://civilistica.com/wp-content/uploads/2018/05/Marquesi-civilistica.com-a.7.n.1.2018.pdf>. Acesso em 28 mai. 2019.

MATOSINHOS, Ana Paula et al. **A efetividade do direito real de laje como instrumento de política pública para acesso à moradia digna**. REVISTA DE DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE. - Vol.3 n.2 (jul/dez.. 2017) - Santa Catarina: 2018. ISSN 2525-989X versão *online*. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.26668/IndexLawJournals/2525-989X/2017.v3i2.2530>. Acesso em 28 mai. 2019.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito à posse da laje**. GEN Jurídico, São Paulo, out. 2017. ISSN 2446-4848 versão *online*. Disponível em: <http://genjuridico.com.br/2017/10/26/direito-posse-da-laje/>. Acesso em 28 mai. 2019.

OLIVEIRA, C. E. E. de. **Direito real de laje à luz da Lei 13.465/2017**: nova lei, nova hermenêutica. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado - Texto para Discussão nº 238 (Jul. 2017). Disponível em: <http://www.senado.leg.br/estudos>. Acesso em 28 mai. 2019.

REVISTA SÍNTESE Direito Imobiliário. - Vol.7 n.40 (jul./ago. 2017) - São Paulo: IOB, 2011 - v.; 23 cm. ISSN 2236-1553.

RODRIGUES, Renata Percílio. **Negócio jurídico de sobrelevação em direito de superfície**. Orientador: Roberto Paulino de Albuquerque Júnior. 2017. 135 f. Dissertação (Pós-Graduação em Direito) – Faculdade de Direito do Recife, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2017.

SOARES, Érica dos Santos. **Direito real de laje e os desafios na regularização do puxadinho**. REVISTA OAB/RJ Ordem dos Advogados do Brasil. - Vol.29 n.2 (jan./jun. 2018) - Rio de Janeiro: 2018. ISSN 2526-1223 versão *online*. Disponível em: <http://revistaeletronica.oabRJ.org.br/?artigo=direito-real-de-laje-e-os-desafios-na-regularizacao-do-puxadinho>. Acesso em 28 mai. 2019.

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito Civil: volume único**. 7 ed. rev., atual. e ampl. - Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2017.

TARTUCE, Flávio. **A lei da regularização fundiária (Lei 13.465/2017): análise inicial de suas principais repercussões para o direito de propriedade**. Pensar - Revista de Ciências Jurídicas. V. 23 n.3. p. 1-23 (jul./set. 2018) - Fortaleza. e-ISSN 2317-2150 versão *online*. Disponível em: <https://periodicos.unifor.br/rpen/article/view/7800>. Acesso em 28 mai. 2019.

VIII JORNADA DE DIREITO CIVIL, 2018, Brasília. **Proposta de Reforma Legislativa - Enunciados**. Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal, Brasília, 2018. Disponível em: <https://www.cjf.jus.br/cjf/corregedoria-da-justica-federal/centro-de-estudos-judiciarios-1/publicacoes-1/jornadas-cej/viii-enunciados-publicacao-site-com-justificativa.pdf>. Acesso em 28 mai. 2019.