**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO**
**PUC-SP**

**Regina Bonilha dos Santos**

# DIREITO DE LAJE COMO FORMA DE EMPREENDER

**Mestrado em Direito**

**São Paulo**
**2024**

**Pontifícia Universidade Católica de São Paulo**

**PUC-SP**

**Regina Bonilha dos Santos**

# DIREITO DE LAJE COMO FORMA DE EMPREENDER

Dissertação apresentada à banca examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de MESTRE em Direito Civil Comparado, sob a orientação da Professora Doutora Déborah Regina Lambach Ferreira da Costa.

**São Paulo**

**2024**

Autorizo exclusivamente para fins acadêmicos e científicos a reprodução total ou parcial desta dissertação por processos de fotocopiadoras ou eletrônicos.

Assinatura_____

Data____/____/_____

e-mail_____

Sistemas de Bibliotecas da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - Ficha Catalográfica com dados fornecidos pelo autor

dos Santos, Regina Bonilha
Direito de laje como forma de empreender. / Regina Bonilha dos Santos. -- São Paulo: [s.n.], 2024.
127p. ; cm.

Orientador: Déborah Regina Lambach Ferreira da Costa.
Dissertação (Mestrado)-- Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Programa de Estudos Pós-Graduados em Direito.

1. . I. Costa, Déborah Regina Lambach Ferreira da. II. Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Programa de Estudos Pós-Graduados em Direito. III. Título.

CDD

Regina Bonilha dos Santos

**DIREITO DE LAJE COMO FORMA DE EMPREENDER**

Dissertação apresentada à banca examinadora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, como exigência parcial para obtenção do título de MESTRE em Direito Civil Comparado, sob a orientação da Professora Doutora Déborah Regina Lambach Ferreira da Costa.

Data de aprovação: ___ de _____ de 2024.

BANCA EXAMINADORA

_____

Déborah Regina Lambach Ferreira da Costa

(Orientadora: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo)

_____

_____

*Ao meu avô André Bonilha Filho, que me ensinou o verdadeiro valor dos estudos.*

# AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, a Deus, a quem por inúmeras vezes recorri em oração para que me desse forças para concluir este trabalho; somente Ele e eu sabemos o quanto achei que não conseguiria finalizar.

Aos meus familiares e amigos, que me apoiaram durante esses anos e não me deixaram esquecer o quão importante e gratificante seria concluir esta etapa da minha vida. Em especial, ao meu amigo Raphael (Messi), que me auxiliou lendo e relendo meu trabalho várias e várias vezes.

À minha psicóloga e grande amiga Solange, que me acolheu em vários momentos que travei e pensei em desistir.

À minha orientadora Déborah, que com muita paciência, além de todo o auxílio técnico, sempre me incentivou a prosseguir. Obrigada por tudo e por tanto, professora!

Ao meu avô, que faleceu há um ano e sempre valorizou meus esforços acadêmicos.

*É preciso que olhes o todo e faça de tal modo, que simultaneamente cumpra o que é dificultoso e de uma vez ponha em prática o teórico; e conservando em ti, íntima, porém visível, a satisfação que vem do conhecimento de cada coisa (Marco Aurélio, 1491).*

# RESUMO

BONILHA DOS SANTOS, Regina. **Direito real de laje como forma de empreender**. 2024. 127f. Dissertação (Mestrado em Direito Civil Comparado) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2024.

A regularização fundiária sempre foi uma questão durante toda a evolução histórica e social do Brasil. O direito à moradia destinado à população de baixa renda localizada nas comunidades e a regularização desses imóveis construídos em sobrelevação foram objeto da inovação legislativa, que ocorreu em 22 de dezembro de 2016, com a edição da Medida Provisória 759, convertida na Lei 13.465, de 11 de julho de 2017. Embora com grande extensão temática, essa lei dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; e alterou diversas leis, entre elas a que interessa para esta investigação, a Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2022, que inseriu uma nova modalidade de direito real no inciso XIII do artigo 1.225 do Código Civil, chamada de *direito real de laje*, e, consequentemente, novo título – o Título XI – no Livro III, Do Direito das Coisas, que trata da nova figura jurídica, pontualmente, nos artigos 1.510-A a 1.510-E. Este trabalho dedica-se à análise desse novo instituto de direito real, que possui grande relevância no cenário jurídico-social brasileiro, notadamente na questão habitacional, com o intuito de estudá-lo de maneira pormenorizada com sua inclusão na sistemática do Código Civil como um todo, de modo a percorrer sua origem histórica e fundamentação técnica, a dificuldade de sua aplicação no âmbito que motivou sua criação, bem como demonstrar a possibilidade de sua aplicação para fins de exploração econômica no mercado imobiliário. Por último, esta pesquisa volta-se a buscá-lo na legislação estrangeira, classificá-lo e diferenciá-lo de institutos afins e, ao final, tecer considerações que possam servir como norte interpretativo no direito civil brasileiro.

**Palavras-chave:** Direito civil. Direito real. Laje.

# ABSTRACT

BONILHA DOS SANTOS, Regina. **Direito real de laje como forma de empreender**. 2024. 127p. Dissertação (Mestrado em Direito Civil Comparado) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2024.

Land title regularization has always been a concern throughout the social evolution and history of Brazil. The right to a decent housing for the low-income population in communities and the regularization of these properties built on elevated structures became the subject matter of legislative innovation on December 22, 2016, with the issuance of Provisional Measure No. 759 converted into Law No. 13.465 of July 11, 2017. Despite its broad thematic scope, this law provides for rural and urban land title regularization, the settlement of credits granted to agrarian reform settlers and land title regularization within the scope of Legal Amazon. The law also establishes mechanisms to enhance the efficiency of procedures for the disposal of Union properties and amends several laws, especially the one relevant for this research, Law No. 10.406, dated January 10, 2022, which introduced a new type of title in Article 1.225, XIII of the Civil Code, known as the *Direito Real de Laje*, “Slab Real Law”, and consequently a new title, Title XI, was added to Book III, Property Law, which addresses the new legal concept specifically in Articles 1.510-A to 1.510-E. The purpose of this study is to analyze this new title in details, which has a great relevance in the Brazilian legal-social scenario, particularly in housing issues, considering its inclusion in the Civil Code as a whole, tracing its historical origin and technical basis. Moreover, the study explores the challenges of its application in the context that led to its creation and demonstrates the potential for its use in economic exploration within the real estate market. Lastly, the research aims to analyze the foreign legislation, classify and differentiate it from similar institutes and make final considerations that may serve as a construction guide within Brazilian Civil Law.

**Keywords**: Civil Law. Real Rigth. Slab

# SUMÁRIO

**INTRODUÇÃO ..... 11**

**1. DIREITO REAL DE PROPRIEDADE ..... 13**

1.1 Da distinção entre direitos pessoais e direito das coisas ..... 13

1.2 Conceito de propriedade ..... 16

1.3 Da propriedade imóvel e seus atributos e características ..... 18

1.4 Formas de aquisição da propriedade imóvel ..... 23

**2. DO REGISTRO PÚBLICO IMOBILIÁRIO ..... 25**

2.1 Considerações sobre o sistema registral brasileiro ..... 26

2.2 O registro como condição essencial para transferência da propriedade ..... 29

**3. ASPECTOS HISTÓRICOS SOBRE O DESENVOLVIMENTO ESTRUTURAL DA SOCIEDADE BRASILEIRA ..... 32**

**4. DIREITO DE LAJE ..... 43**

4.1 Direito real de laje como instrumento de regulamentação de moradia ..... 43

4.2 Das disposições do direito real de laje no Código Civil ..... 49

4.3 Conceito e natureza ..... 50

4.4 Direitos e deveres das partes ..... 55

4.5 Formas de aquisição ..... 59

4.6 Do direito real de laje instituído de forma sucessiva, independência funcional e acesso individualizado ..... 63

4.7 Direito de preferência no direito real de laje ..... 66

4.8 Do registro imobiliário ..... 69

4.8 Extinção do direito real de laje ..... 73

**5. DIREITO REAL DE LAJE COMO FORMA DE EMPREENDER ..... 78**

5.1 Da possibilidade de aplicação do direito real de laje como forma de empreender sem o desvirtuamento das finalidades pelas quais foi criado ..... 79

5.2 Conceito de empreendimento imobiliário ..... 84

5.3 Distinção entre incorporação imobiliária e empreendimento imobiliário lajeado ..... 86

5.4 A constituição do empreendimento imobiliário lajeado por instrumento contratual atípico ..... 93

5.5 Da criação de um regulamento interno do edifício lajeado ..... 97

5.6 Da incidência do Código de Defesa do Consumidor ..... 101

5.7 Da alienação fiduciária da laje ..... 104

**6. DIREITO DE LAJE NO DIREITO COMPARADO ..... 107**

6.1 Portugal ..... 107

6.2 Argentina ..... 110

**CONSIDERAÇÕES FINAIS ..... 115**

**REFERÊNCIAS ..... 119**

# INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como objetivo elucidar questões controversas acerca do instituto do direito real à laje, introduzido no Código Civil de 2002 pela Lei 13.465/2017. Para tanto, utilizou-se o método dedutivo de pesquisa, partindo do exame de doutrina, jurisprudência e legislação nacional e internacional sobre o tema, com o escopo de alcançar uma análise prática acerca da aplicabilidade do referido instituto.

A irregularidade das ocupações urbanas é encarada de maneira controversa e enseja a observância de um entrave entre o direito fundamental à moradia e a necessidade de regulamentação e regularização do uso do solo. Nesse sentido, é certo que determinadas ocupações, por inúmeras razões, são construídas de forma irregular e desordenada, sem a devida segurança, colocando a vida de cidadãos e seu direito constitucional à moradia muitas vezes em risco.

Nessa senda, é evidente que o papel do Estado não se limita apenas a conferir o direito fundamental à moradia a seus cidadãos de forma genérica, mas é necessário que seja concedida uma moradia digna, motivo pelo qual a regulamentação fundiária se reveste de extrema importância.

Observando a necessidade de garantir novos mecanismos de regularização fundiária, foi instituído pela Lei 13.465/2017 o chamado direito real à laje como uma tentativa de assegurar os preceitos da Constituição Cidadã de 1988 com a concessão de moradia digna, distanciando-se da mera posse indiscriminada de determinada área.

Por outra vertente, o presente trabalho também demonstrará a possibilidade de utilização do instituto do direito real de laje para empreender, respeitadas as disposições legais, bem como a sistemática do ordenamento jurídico como um todo.

A fim de ingressar nos debates acerca do direito real de laje, este estudo se encontra estruturado em seis capítulos de desenvolvimento.

O primeiro capítulo se presta a tratar de modo breve e generalizado sobre os direitos reais, uma vez que o objeto da monografia gira em torno de instituto que apresenta tal natureza. Releva ainda perpassar pelos princípios atinentes aos direitos reais, bem como pelos principais institutos que com o direito real de laje se assemelham.

No segundo capítulo, aprofundando um pouco mais o estudo sobre o direito real de laje, é necessário abordar também as questões registrais e notariais, não se podendo olvidar da importância de tratar acerca das exigências urbanísticas e o procedimento de registro e construção do instituto.

No capítulo terceiro, entende-se como necessárias a realização de uma breve introdução histórica e a demonstração dos pormenores que resultaram na atual situação da moradia no Brasil com a concentração de parte da população em áreas às margens dos grandes centros em situação irregular e, em alguns momentos, até perigosa.

Com o intuito de introduzir ao leitor o direito real de laje, o quarto capítulo possui como objetivo central elucidar e explicar as principais questões, como seu conceito e sua natureza jurídica.

Por sua vez, no capítulo cinco, o direito real de laje será abordado sob a ótica do empreendimento imobiliário, e, para tanto, serão apresentados seu conceito e os elementos de diferenciação em relação a outras espécies de empreendimentos imobiliários.

Ainda, será demonstrado que o direito de laje em forma de empreendimento é lícito perante o ordenamento jurídico pátrio, ainda que não utilizado nos termos da *ratio* que motivou sua introdução na legislação.

Ainda no capítulo cinco, serão estudadas a eventual incidência do Código de Defesa do Consumidor nas relações contratuais entre os adquirentes das lajes e o proprietário da construção-base, bem como a possibilidade da compra e venda com cláusula de alienação fiduciária.

Por fim, no capítulo seis, será feito um estudo do direito real de laje ou de institutos que se assemelham a ele em legislação de outros países que estejam em vigor há mais tempo. Os países escolhidos para esses fins foram Portugal e Argentina.

# 1 DIREITO REAL DE PROPRIEDADE

## 1.1 Da distinção entre direitos pessoais e direito das coisas

Carlos Roberto Gonçalves destaca o conceito de direito das coisas de Clóvis Beviláqua, o qual afirma que se trata de um “complexo de normas reguladoras das relações jurídicas referentes às coisas suscetíveis de apropriação pelo homem”.[1]

O direito das coisas possui como premissa precípua a relação imediata entre uma pessoa, natural ou jurídica, e a coisa, conceitos extraídos da teoria clássica, adotada pelo nosso sistema jurídico positivo, que estabelece a distinção entre direito das coisas e direitos pessoais, em contraposição às teorias monistas que defendem a unificação deles, senão vejamos.

A referida teoria clássica caracteriza o direito das coisas como uma relação entre pessoa e coisa que possui três elementos essenciais: sujeito ativo, a coisa e a inflexão do sujeito ativo sobre a coisa; por seu turno, os direitos pessoais pressupõem uma relação de prestação entre dois sujeitos, podendo ela ser positiva ou negativa, entre sujeito ativo e passivo.

Em contraposição à teoria clássica, há as teorias monistas, entre elas destaca-se a teoria personalista cuja lógica está voltada à relação obrigacional que rege os direitos pessoais, porquanto defende que se trata de uma “obrigação passiva universal”, na medida em que, além da coisa e sujeito ativo, entende pela existência de um sujeito passivo na relação, que pode ser considerada como toda a coletividade.

Nas palavras de Maria Helena Diniz:

> a) teoria personalista: é a que tem como sequazes Ferrara, Ortolan, Ripert, Planiol e Windscheid, que argumentam que o direito é uma “proportio hominis ad hominem” e não uma relação jurídica entre a pessoa e a coisa, tendo por ideia basilar o ensinamento de Kant de que não se pode aceitar a instituição de uma relação jurídica

[1] GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2006. v. V, p. 1.

> diretamente entre a pessoa do sujeito e a própria coisa, já que todo o direito, correlato obrigatório de um dever, é necessariamente, uma relação entre pessoas. Passaram, então, esses autores a considerar o "direito real" como uma "obrigação passiva universal", ou seja, como um dever geral de se abster de qualquer ingerência no bem que está em poder de alguém, que se individualiza toda vez que alguém o desrespeita.[2]

Para Carlos Roberto Gonçalves, a distinção entre direitos pessoais e direitos reais pode-se resumir da seguinte forma:

> O direito pessoal, por sua vez, consiste numa relação pela qual o sujeito ativo pode exigir do sujeito passivo determinada prestação. Constitui uma relação de pessoa a pessoa e tem, como elementos, o sujeito ativo, o sujeito passivo e a prestação. Os Direitos reais têm, por outro lado, como elementos essenciais: o sujeito ativo, a coisa e a relação ou poder do sujeito sobre a coisa, chamado domínio.[3]

Em verdade, não existem critérios precisos que distinguem os direitos reais dos direitos pessoais, de modo que costumam os autores destacar alguns traços característicos dos direitos reais com a finalidade de compará-los e diferenciá-los.

Com tal finalidade, segundo Maria Helena Diniz, o direito das coisas se distingue dos direitos pessoais pelas seguintes características:

> a) oponibilidade *erga omnes*;
> b) seu titular possui direito de sequela e preferência;
> c) adere imediatamente ao bem corpóreo ou incorpóreo, sujeitando-o de modo direto, ao titular;
> d) obedece ao *numerus clausus*, pois é estabelecido pelo Código Civil e leis posteriores, não podendo ser criado por livre pactuação;
> e) é passível de abandono;
> f) é suscetível de posse;
> g) a usucapião é um de seus meios aquisitivos.[4]

Além disso, entre os pontos de distinção entre o direito das coisas e os direitos pessoais, relevante assinalar que, diferentemente daquele, os direitos

---

[2] DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 4, p. 25.
[3] GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2006. v. V, p. 8.
[4] DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 4, p. 34.

pessoais são ilimitados, pois podem ser instituídos de qualquer forma pelos sujeitos desde que respeitados as disposições legais e os princípios do direito, enquanto o direito das coisas não é suscetível à autonomia da vontade, uma vez que o Código Civil regula expressamente o instituto da posse nos artigos 1.196 a 1.224, bem como apresenta um rol taxativo de quais são os direitos reais, conforme incisos I ao XIII do artigo 1.225 do mesmo Diploma:

> Art. 1.225. São direitos reais:
> I – a propriedade;
> II – a superfície;
> III – as servidões;
> IV – o usufruto;
> V – o uso;
> VI – a habitação;
> VII – o direito do promitente comprador do imóvel;
> VIII – o penhor;
> IX – a hipoteca;
> X – a anticrese.
> XI – a concessão de uso especial para fins de moradia; (Incluído pela Lei n.º 11.481, de 2007.)
> XII – a concessão de direito real de uso; e (Redação dada pela Lei n.º 13.465, de 2017.)
> XIII – a laje.

Observa-se que o legislador elenca como primeiro direito real o direito de propriedade, o que não poderia ser diferente, pois, ainda que sua intenção não tenha sido ordenar por grau de importância, fato é que o direito de propriedade permeia todo o direito das coisas.

Considerando tal grau de relevância do direito real de propriedade, pontua Washington de Barros Monteiro chamando a atenção para sua importância em outras vertentes, como nas ciências política e social:

> O direito de propriedade, o mais importante e o mais sólido, de todos os direitos subjetivos, o direito real por excelência, é o eixo em torno do qual gravita o direito das coisas. Dele pode dizer-se, com Scuto, ser a pedra fundamental de todo o direito privado. Sua importância é tão grande no direito, como na sociologia e na economia política. Suas raízes aprofundam-se tanto no terreno do direito privado como no direito público.[5]

[5] BARROS MONTEIRO, Washington de. **Curso de direito civil**: direito das coisas. 24. ed. São Paulo: Saraiva, 1985. v. 3, p. 88.

Assim, não apenas a legislação, mas também a doutrina sobre o tema, discorrem sobre a importância do direito real de propriedade para outras vertentes sociais e econômicas e acerca de seu papel central na sistemática do direito.

Dessa forma, uma vez demonstrada sua relevância, necessário definir o termo propriedade, a fim de conceituar o direito de propriedade imóvel, categoria enfocada no presente trabalho, destacando seus atributos e características.

## 1.2 Conceito de propriedade

Em pesquisa ao tema, conclui-se que não existe um conceito único de propriedade, uma vez que seus contornos recebem direta influência dos regimes políticos, nos quais o sistema jurídico é concebido.

Na tentativa de conceituar o termo propriedade, Carlos Roberto Gonçalves afirma:

> A própria origem do vocábulo é obscura, entendendo alguns que vem do latim *proprietas*, derivado de *proprius*, designando o que pertence a uma pessoa. Assim, a propriedade indicaria toda a relação jurídica de apropriação de um certo bem corpóreo ou incorpóreo.[6]

Cunha Gonçalves, por sua vez, discorre que:

> [...] o direito de propriedade é aquele que uma pessoa singular ou coletiva efetivamente exerce numa coisa determinada em regra perpetuamente, de modo normalmente absoluto, sempre exclusivo, e que todas as outras pessoas são obrigadas a respeitar.[7]

Ademais, cabe mencionar a dificuldade de conceituar propriedade, em razão da necessidade de delimitar os vários poderes do proprietário, considerando a possibilidade de desmembramento da titularidade de alguns deles sem que isso descaracterize o instituto.

Assim, considerando a legislação, a propriedade pode ser conceituada levando-se em conta seus elementos essenciais, quais sejam direito de usar, gozar,

---

[6] GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2006. v. V, p. 206.

[7] CUNHA GONÇALVES, Luis da. **Tratado de direito civil**. 2. ed. São Paulo: Max Limonad, [s.d.]. v. XI, t. I, p. 1646.

dispor e reivindicar, nos termos previstos no *caput* do artigo 1.228 do Código Civil, *in verbis*: “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”.

Nesse sentido, os dizeres de Maria Helena Diniz:

> Poder-se-á definir, analiticamente, a propriedade, como sendo o direito que a pessoa natural ou jurídica tem, dentro dos limites normativos, de usar, gozar e dispor de um bem, corpóreo ou incorpóreo, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha.[8]

Nessa perspectiva, sabendo-se que a propriedade, em suma, trata-se da relação do sujeito com o bem, cuja classificação pertinente a ser abordada para fins desta pesquisa é verificar se é bem móvel ou imóvel, os quais são abordados nos artigos de 79 a 84 do Código Civil:

> Art. 79. São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.
> Art. 80. Consideram-se imóveis para os efeitos legais:
> I – os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram;
> II – o direito à sucessão aberta.
> Art. 81. Não perdem o caráter de imóveis:
> I – as edificações que, separadas do solo, mas conservando a sua unidade, forem removidas para outro local;
> II – os materiais provisoriamente separados de um prédio, para nele se reempregarem.
> Art. 82. São móveis os bens suscetíveis de movimento próprio, ou de remoção por força alheia, sem alteração da substância ou da destinação econômico-social.
> Art. 83. Consideram-se móveis para os efeitos legais:
> I – as energias que tenham valor econômico;
> II – os direitos reais sobre objetos móveis e as ações correspondentes;
> III – os direitos pessoais de caráter patrimonial e respectivas ações.
> Art. 84. Os materiais destinados a alguma construção, enquanto não forem empregados, conservam sua qualidade de móveis; readquirem essa qualidade os provenientes da demolição de algum prédio.[9]

Nessa esteira, a propriedade móvel se trata do exercício do ato de ter para si um bem móvel, seja ele móvel por sua característica física de mobilidade, seja

---

[8] DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas.** 37.ª ed. São Paulo: Saraiva, 2023. p. 130.

[9] BRASIL. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: www.planalto. gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 1.º jul. 2021.

ele declarado móvel pelo ordenamento jurídico, respeitados os modos legais de aquisição.

Assim, uma vez conceituada a propriedade como gênero, da qual são espécies propriedade móvel e imóvel, passa-se, no tópico seguinte, a abordar a propriedade imóvel, seus atributos e características, a qual, de fato, é relevante para o tema central desta pesquisa.

## 1.3 Da propriedade imóvel e seus atributos e características

Tratando-se da propriedade imóvel, pode-se dizer que o critério conceitual mais pertinente é aquele que traz os requisitos expressos no *caput* do artigo 1.228 do Código Civil, cujo conceito deve ser complementado com o princípio da função social da propriedade, conforme dispõe o artigo 182, § 2.º, da Constituição Federal brasileira:

> Art. 182, Constituição Federal. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.
> [...]
> § 2.º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.[10]

Tais elementos legais possuem origem no *jus utendi, fruendi* e *abutendi* e no *rei vindicatio* oriundos da civilização romana, os quais cabem ser analisados para entendimento do conceito de propriedade.

O titular do *jus utendi*, ou seja, o direito de usar a coisa, consiste na possibilidade de uma conduta positiva ou negativa por parte do indivíduo com relação ao bem, de modo que pode utilizá-lo em proveito próprio ou de terceiros, ou simplesmente deixar de usá-lo.

Por seu turno, no direito de gozar do bem, o indivíduo titular do *jus fruendi* tem o direito de explorá-lo economicamente com a percepção de seus frutos, o

[10] BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, 1988. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 1.º jul. 2023.

que guarda relação com a máxima de que o acessório segue o principal, conforme bem relaciona Maria Helena Diniz:

> Reforça esse atributo da propriedade o disposto no Código Civil no art. 92 – a existência do acessório supõe a do principal – e no art. 1.232 – o dono do principal sê-lo-á do acessório, pois "os frutos e mais produtos da coisa pertencem, ainda quando separados, ao seu proprietário, salvo se, por preceito jurídico especial, couberem a outrem"; é o que sucede no uso, na habitação, no usufruto, na locação e também no caso de posse, na hipótese do art. 1.214 desse mesmo diploma legal.[11]

Washington de Barros Monteiro, por sua vez, traz que a aplicação do *jus fruendi* "[...] compreende aos frutos e mais produtos é uma modalidade de gozo da coisa. A propriedade estende-se a toda a utilidade que esta produz. Mas podem elas ser atribuídas a outrem por título jurídico especial [...]".[12]

No que tange ao atributo do *jus abutendi* ou *disponendi*, este guarda relação com o direito de o titular dispor do bem seja a título oneroso ou gratuito, podendo ainda deixar recair sobre o referido bem ônus, consumi-lo ou colocá-lo a serviço de outrem.

Por fim, o último atributo, *rei vindicatio*, ou seja, o direito de reivindicar o bem daquele que injustamente tenha a posse, ato este denominado direito de sequela, conceituado por Carlos Roberto Gonçalves como característica do direito real que envolve a proteção da propriedade, que se perfaz pela ação reivindicatória[13].

Cumpre frisar que todos os atributos apresentados guardam limitações no princípio constitucional da função social da propriedade no que diz respeito ao exercício, e não ao direito de propriedade propriamente dito como direito real, porém, a despeito de tal distinção, o direito de propriedade possui ressalvas previstas em lei justamente para garantir a função social.

Nas palavras de Maria Helena Diniz:

> [...] há limitações oriundas da própria natureza do direito de propriedade ou de imposição legal, p.ex. preservação do meio

---

[11] DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro, volume 4: direito das coisas.** 37.ª ed. São Paulo: Saraiva, 2023. p. 130.

[12] BARROS MONTEIRO, Washington de. **Curso de direito civil**: direito das coisas. 24. ed. São Paulo: Saraiva, 1985. v. 3, p. 92.

[13] GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2006. v. V, p. 206. p. 208.

> ambiente (CF, art. 225 e parágrafos), do patrimônio histórico, prevendo-se inclusive o tombamento (CF, art. 216 e parágrafos); proteção de áreas indígenas (CF, art. 231) [...] com o escopo de coibir abusos e impedir que o exercício do direito de propriedade acarrete prejuízo ao bem-estar social, permitindo desse modo o desempenho da função social da propriedade, preconizado pela nossa CF, arts. 5.º, XXIII, 184, 185, parágrafo único, 186, 182, § 2.º, e 170, III, e pela Lei n. 10.257/2001, arts. 1.º a 4.º.[14]

Ademais, o direito à propriedade é uma garantia constitucional positivada no artigo 5.º, XXII, da Constituição Federal, tratando-se de um direito fundamental e social, o que significa dizer que seus elementos essenciais de direito de usar, gozar, dispor e reivindicar, nos termos do artigo 1.228 do Código Civil, são, consequentemente, garantidos pela própria Constituição Federal.

Nesse sentido, rumo ao conceito de propriedade imóvel, necessário mencionar as características da propriedade, as quais são elencadas por Maria Helena Diniz como *absoluta*, *exclusiva*, *plena* e *perpétua* e *elástica*.

Seu caráter *absoluto* possui relação com sua oponibilidade em face de todos, bem como em razão de sua completude, uma vez que se trata do direito mais completo e com mais possibilidade de desmembramento sem que ocorra a perda de sua essência.

O caráter da *exclusividade* merece destaque maior considerando o tema do presente trabalho, uma vez que tal característica pressupõe a impossibilidade de exercício da propriedade simultaneamente por mais de um titular. Tal característica pode gerar a falsa impressão de irregularidade da propriedade em condomínio, o que não ocorre, pois existe uma divisão abstrata entre os condôminos, como bem aborda o tema Maria Helena Diniz:

> O direito de um sobre determinado bem exclui o direito de outro sobre o mesmo bem. Convém esclarecer que no caso do condomínio não desaparece essa exclusividade, porque os condôminos são, conjuntamente, titulares do direito. O condomínio implica uma divisão abstrata da propriedade, pois cada condômino possui uma quota do bem.[15]

---

[14] DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 4, p. 123.

[15] DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 4, p. 132.

No mais, a característica da *plenitude* guarda relação com a possibilidade de o titular possuir a prerrogativa de utilizar o bem da forma como melhor lhe aprouver, respeitando os limites legais, enquanto a *perpetuidade* relaciona-se à necessidade de condicionante para extingui-la, de modo que o mero abandono não configura perda da propriedade.

Sobre a perpetuidade, Maria Helena Diniz traz considerações importantes:

> Tal perpetuidade não significa que um bem deve pertencer sempre ao mesmo titular, visto que os homens duram, em regra, menos do que os bens que são donos. Compreende sua perpetuidade a possibilidade de sua transmissão, que é até um dos meios de tornar durável a propriedade, por lapso de tempo indefinido, uma vez que o adquirente é o sucessor do transmitente, a título singular ou universal, recebendo todos os seus direitos sobre a coisa transmitida.[16]

Além das características já citadas, a elasticidade para Washington de Barros Monteiro refere-se à possibilidade de a propriedade ter sua extensão aumentada ou diminuída, considerando a inclusão ou a exclusão de algum de seus atributos:

> Há quem assevere que a propriedade não constitua uma soma de direitos separáveis, mas de direito único, com a faculdade de comprimir-se ou de reduzir-se a um mínimo de poderes, permanecendo, todavia, potencialmente unidade, ante a possibilidade, que lhe é imanente, de volver à sua máxima e normal compreensão, logo que se eliminem ou se removam os pesos e restrições que a comprimam. É o que se chama de princípio da elasticidade do domínio, mercê do qual, como verdadeira mola, retoma a propriedade, automaticamente, sua primitiva extensão, tão logo venha a cessar a compressão do direito menor que sobre ela estava a incidir.[17]

Demonstrados os atributos e as características da propriedade, cabe adentrar nos bens que podem ser seu objeto, cujo critério é excludente, na medida em que pode ser tudo aquilo que não for vedado por lei, podendo ser eles bens corpóreos e incorpóreos.

---

[16] DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 4, p. 133.

[17] BARROS MONTEIRO, Washington de. **Curso de direito civil**: direito das coisas. 24. ed. São Paulo: Saraiva, 1985. v. 3, p. 92.

Na categoria de bens corpóreos estão os bens móveis e imóveis, sendo estes últimos interessantes ao tema deste trabalho, cuja definição está nos artigos 79 a 81, 1.229 e 1.232, todos do Código Civil:

> Art. 79. São bens imóveis o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente.
> Art. 80. Consideram-se imóveis para os efeitos legais:
> I – os direitos reais sobre imóveis e as ações que os asseguram;
> II – o direito à sucessão aberta.
> Art. 81. Não perdem o caráter de imóveis:
> I – as edificações que, separadas do solo, mas conservando a sua unidade, forem removidas para outro local;
> II – os materiais provisoriamente separados de um prédio, para nele se reempregarem.
> [...]
> Art. 1.229. A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.
> [...]
> Art. 1.232. Os frutos e mais produtos da coisa pertencem, ainda quando separados, ao seu proprietário, salvo se, por preceito jurídico especial, couberem a outrem.[18]

Assim, a propriedade de um bem imóvel trata-se do exercício dos atributos de usar, gozar, dispor e reaver, respeitados os caracteres absoluto, exclusivo, pleno, perpétuo e elástico, sobre os bens ditos imóveis. A respeito de propriedade imobiliária, Maria Helena Diniz menciona em sua obra a importância de identificar sua extensão, visão relevante para o tema aqui abordado:

> [...] se a propriedade for imobiliária surge a questão de se saber qual é a sua extensão, isto porque, apesar de poder ser delimitada horizontalmente, confinando-se entre vizinhos, grande é a controvérsia quanto à sua extensão vertical ante a importância da propriedade do espaço aéreo e subsolo [...][19]

Neste ponto, ainda que a busca por conceituar a propriedade imóvel seja uma tarefa inesgotável, conforme pontuado por Maria Helena Diniz, delimitar sua extensão mostra-se uma tarefa tão árdua quanto, uma vez que, considerando o espaço físico, além de sua delimitação horizontal, tem-se também a necessária

---

[18] BRASIL. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: www.planalto. gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 1.º jul. 2021.
[19] DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 4, p. 133.

delimitação dos espaços aéreo e subsolo, os quais serão mais bem abordados no desenvolver deste trabalho.

## 1.4 Formas de aquisição da propriedade imóvel

Conforme mencionado no tópico sobre o conceito de propriedade, o Código Civil, após o capítulo referente à propriedade em geral, trata dos diversos modos de aquisição, separando a propriedade imóvel da propriedade móvel, conferindo-lhes tratamento diferenciado, cuja distinção relaciona-se à natureza dos bens.

Nesse contexto, constitui-se a aquisição de propriedade imóvel por meio do registro do título aquisitivo perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, pela usucapião, a cessão e pelo direito hereditário, conforme previsto nos artigos 1.227, 1.238 a 1.259 e 1.784 do Código Civil.

Orlando Gomes afirma que

> [...] A propriedade das coisas imóveis adquire-se por transcrição, sucessão, usucapião e acessão; a propriedade das coisas móveis, por tradição, sucessão, usucapião, ocupação e diversas formas consideradas, por alguns, espécies de acessão: especificação, comissão, confusão e adjunção [...].[20]

Note que a aquisição por direito hereditário trata-se de modo de aquisição *causa mortis*, enquanto os demais são modos de aquisição *inter vivos*, sendo para estes imprescindível o registro do título translativo no competente Registro de Imóveis, conforme preceitua o artigo 1.245 do Código Civil.

Em outras palavras, a compra e venda, doação, transação e demais negócios jurídicos, contendo a transferência da propriedade imobiliária, devem ser levados a registro, uma vez que os negócios jurídicos por si sós não são suficientes para realizar a transferência do domínio de bem imóvel.

Nesse diapasão, observa Maria Helena Diniz:

> Logo, os negócios jurídicos, em nosso sistema jurídico, não são hábeis para transferir o domínio de bem imóvel. Para que se possa adquiri-lo, além do acordo de vontades entre adquirente e transmitente é imprescindível o registro do título translativo na circunscrição imobiliária competente (Leis n. 6.015, de 31-12-

[20] GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 155.

> 1973; 6.140, de 28-11-1974; 6.216, de 30-6-1975, e 7.433, de 18-12-1985), sendo necessária, como se vê, a participação do Estado por intermédio do serventuário que faz esse registro público sem o qual não há transferência de propriedade.[21]

Ademais, relevante à elucidação dos modos de aquisição da propriedade imóvel trazer a distinção entres modos de aquisição originários e modos de aquisição derivados, e sobre o tema discorre Washigton de Barros Monteiro:

> A distinção entre modos originário e modos derivados de aquisição que, na fase de Bonfante, não se pode dizer de todo estranha ao pensamento dos romanos, encerra grande importância prática, pois aquele se abroquela num modo derivado se sujeitará eventualmente a comprovar que seu antecessor também era dono da coisa adquirida e que esta sempre esteve no domínio de todos os proprietários que o precederam. [...] No tocante aos modos originários, ociosa se torna semelhante comprovação.[22]

Sobre o tema, Maria Helena Diniz traz as consequências práticas da distinção entre modo de aquisição originário e modo de aquisição derivado:

> a) Se a propriedade foi adquirida originariamente, incorpora-se no patrimônio do adquirente em toda sua plenitude, da forma que ele quiser. Se adquirida por modo derivado é transmitida com os mesmos caracteres ou restrições que tinha nas mãos do antecessor, de maneira que se a propriedade era resolúvel o adquirente não pode tê-la plena. Se sobre o bem recair uma servidão, o comprador não pode desprezar esse ônus real.
> b) Se se obtiver o bem mediante aquisição originária não se vai precisar comprovar a legitimidade do direito do antecessor, o que se deverá fazer se o adquirir de modo derivado.[23]

Sendo assim, a falta de registro do título aquisitivo representa a ausência de transferência da propriedade à parte interessada, a qual poderá exercer apenas a posse sobre o imóvel, ou seja, repisa-se, o registro do título é elemento essencial para configurar a aquisição da propriedade por atos *inter vivos*.

Logo, faz-se necessário estudar com mais profundidade a relevância do registro do título aquisitivo de propriedade imóvel.

---

[21] DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 4, p. 158.
[22] BARROS MONTEIRO, Washington de. **Curso de direito civil**: direito das coisas. 24. ed. São Paulo: Saraiva, 1985. v. 3, p. 102.
[23] DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 4, p. 147.

# 2 DO REGISTRO PÚBLICO IMOBILIÁRIO

O artigo 236 da Constituição Federal dispõe que os serviços notariais e de registro são exercícios em caráter privado, por delegação do Poder Público, cuja atuação é regulamentada pela Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, no Título V, denominado “Do Registro de Imóveis”, nos seguintes termos:

> Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.
> § 1.º Lei regulará as atividades, disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.
> § 2.º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.
> § 3.º O ingresso na atividade notarial e de registro depende de concurso público de provas e títulos, não se permitindo que qualquer serventia fique vaga, sem abertura de concurso de provimento ou de remoção, por mais de seis meses.[24]

Conforme demonstrado no capítulo anterior, o registro do título aquisitivo perante o Cartório de Registro de Imóveis é ato essencial à transferência da propriedade fundamentada em atos *inter vivos*, de modo que é necessário ao tema o entendimento do registro público imobiliário.

Ressalta-se que a aquisição da propriedade imóvel pelo direito hereditário, pela acessão ou pelo usucapião, independerá de registro, uma vez que este somente afirmará a disponibilidade do bem e será feito em obediência ao princípio da continuidade.

Maria Helena Diniz conceitua o registro imobiliário como o

> [...] poder legal de agentes do ofício público, para efetuar todas as operações relativas a bens imóveis e a direitos a eles condizentes, promovendo atos de escrituração, assegurando aos requerentes a aquisição e exercício do direito de propriedade e a instituição de ônus reais de fruição, garantia ou de aquisição. Com isso, o assentamento dá proteção especial à propriedade imobiliária, por fornecer meios probatórios fidedignos da situação do imóvel, sob o

[24] BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, 1988. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 1.º jul. 2023.

> ponto de vista da respectiva titularidade e dos ônus reais que o gravam, e por revestir-se de publicidade, que lhe é inerente, tornando os dados registrados conhecidos de terceiros.[25]

Nessa senda, o registro imobiliário, na qualidade de ato primordial da aquisição da propriedade, serve como um compilado de informações que descreve detalhadamente todo o histórico do imóvel, de modo a permitir a visualização dos direitos e ônus que recaem sobre ele, dotado de fé pública.

O registro imobiliário é realizado pelo oficial do cartório competente em relação à localização geográfica do imóvel, sendo o órgão que presta serviço público e exerce função registrária sob o controle do Tribunal de Justiça do respectivo Estado, na pessoa da autoridade do juiz corregedor.

Existem normas e princípios próprios do sistema registral que regem seus atos, como a Lei de Registros Públicos 6.015/1973, que, em suma, tratam de um ramo do direito denominado direito registral imobiliário, que diz respeito à ação do serventuário em sua função de registrar imóvel, lastreado em negócio jurídico.

Assim, para melhor entendimento do registro imobiliário, necessário aprofundar o estudo e tecer algumas considerações específicas sobre o sistema registral brasileiro.

## 2.1 Considerações sobre o sistema registral brasileiro

O registro imobiliário tem sua origem ainda na Idade Média, nos livros em que os senhores feudais faziam os assentos de suas relações dominicais com os vassalos, conforme mencionado por Darcy Bessone, que discorreu sobre a finalidade do registro à época:

> A finalidade era, então, de simples conservação ou prova dos atos. Mas o processo, pelo qual cada imóvel figurava em folha só a ele referente, conduziu, progressivamente, ao cadastramento da propriedade imobiliária. O cadastro, facilitando o conhecimento rápido de todos os atos relativos a certo imóvel, prestigiou o sistema, inclusive porque

[25] DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 13.

> eliminava prontamente dúvidas que, em sua falta, se suscitariam a respeito das sucessões e da filiação dos títulos.[26]

No Brasil, a propriedade imobiliária inicia sua história com o descobrimento do Brasil, quando todas as terras passaram ao domínio público, e a Coroa Portuguesa instituiu a propriedade privada mediante doação, regulamentada pelas Ordenações Filipinas, e, uma vez não cultivadas as terras, retornavam à Coroa.

Com a independência do Brasil e a Constituição Imperial de 1824, a propriedade passou a ser resguardada, ocasião em que leis foram publicadas para fins de regulamentação fiscal.

Com o advento da Lei 601 de 1850, foi criado o *registro paroquial,* realizado pelos vigários, com a finalidade de separar o domínio público do particular. Tal forma de registro servia apenas como forma de levantamento das terras, contudo o registro paroquial não era dotado de publicidade.

A Lei 1.237, de 24 de setembro de 1864, criou o Registro Geral, considerando a transcrição como o modo de transferência do domínio e obrigando a escrituração, em seus livros, de todos os direitos reais imobiliários.

Essa lei, apesar de não contar com o sistema registral completo, foi um grande avanço na formalização do registro sob a égide do Estado, porém não incorporou o princípio da publicidade e excluiu do registro as transcrições das transmissões *causa mortis*.

Com a proclamação da República, o sistema registral imobiliário passou por inovações, tais como: (i) Decreto 169-A, de 19 de janeiro de 1890, consagrou o princípio da especialização; (ii) Decreto 370, de 2 de maio de 1980, incluiu o no rol dos atos registráveis o título que conferia direitos pessoais para transmissão do domínio entre vivos; (iii) Decreto 451-B, de 31 de maio de 1890, iniciação da menção à matrícula de imóveis, com indicação de suas especificações físicas e jurídicas; entre outras normas.

---

[26] BESSONE, Darcy. **Direitos reais**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1996. p. 179.

Com o advento do Código Civil de 1916, o registro imobiliário tornou-se uma instituição pública com a função de operar a transmissão do domínio, por ser ele tratado pelo ordenamento como um meio de aquisição de propriedade, regulamentado posteriormente pela Lei de Registros Públicos (Lei 6.015/1973), sistemática mantida pelo atual Código Civil vigente de 2002.

O sistema registral brasileiro adotou em parte o sistema registral alemão, na medida em que somente o registro do título translativo é apto a transferir a propriedade do imóvel. Contudo, em contraposição ao sistema registral brasileiro, o sistema germânico possui presunção *juris et de jure* do domínio, uma vez que existe um mapeamento completo de cada imóvel realizado pelo Estado, gerando um cenário de completa segurança jurídica, na medida em que as informações contidas no cadastro podem ser tidas como verídicas.

No entanto, no sistema registral brasileiro vigora a presunção do *juris tantum* e de fé pública, pois um registro pode ser desconstituído por prova em contrário, exatamente pela ausência de um cadastro fidedigno, assim como existe no sistema germânico.

Sobre o sistema alemão dentro sistema registral brasileiro, discorre Washigton de Barros Monteiro:

> Aproximou-se nosso legislador, destarte, do sistema germânico, atenuando-lhe, porém, o rigor. Com efeito, no sistema alemão, a transcrição é também imprescindível e tem valor absoluto. Só é proprietário aquele em cujo nome se acha transcrito o imóvel, o que constar dos livros cadastrais *pro veritate habetur*. Compra mal quem adquire de pessoa cujo nome não figure no registro imobiliário. O cadastro constitui o espelho fiel da situação imobiliária. Se alguém, louvado em suas informações, adquire determinada propriedade, que vem a perder mais tarde, por força de decisão judicial, tem direito de voltar-se contra o Estado, para dele reclamar indenização.[27]

Neste ponto, há de frisar que a ausência de mapeamento e cadastro confiável, como existe no sistema alemão, é ponto relevante para o enfoque

---

[27] BARROS MONTEIRO, Washington de. **Curso de direito civil**: direito das coisas. 24. ed. São Paulo: Saraiva, 1985. v. 3, p. 102.

deste trabalho, pois, conforme será abordado mais adiante, o direito real de laje possui um grande entrave para sua aplicação tal como planejado pelo legislador, uma vez que sua constituição depende da existência prévia do registro da construção-base.

Entretanto, a despeito de tal cadastro confiável a ponto de gerar a presunção *juris et de jure* do domínio, o registro do título translativo tem por finalidade, mediante interferência estatal, revestir os imóveis e seus direitos das formalidades legais, bem como demonstrar eventuais ônus que sobre eles recaiam.

Assim, uma vez apresentado o sistema registral brasileiro, passa-se a analisar os efeitos do registro imobiliário, considerando sua essencialidade na transferência da propriedade.

## 2.2 O registro como condição essencial para transferência da propriedade

Conforme discorrido até este ponto, o registro é a forma de aquisição da propriedade por meio de atos *inter vivos*, e a ausência do registro do ato translativo ocasiona apenas a incidência de efeitos pessoais e obrigacionais entre as partes do negócio jurídico, mas não entre terceiros, de modo que somente com o registro ocorre a incidência da esfera do direito real de propriedade.

Nesse contexto, pode-se dizer que o registro imobiliário do título translativo possui natureza constitutiva, na medida em que é condição essencial para a transferência da propriedade, conforme dispõe o § 1.º do artigo 1.245 do Código Civil: “Enquanto não se registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”.

No mesmo sentido, a essencialidade do registro é manifestada também ao considerar que sua eficácia tem como termo inicial a prenotação do título translativo perante o cartório de imóveis competente, de acordo com o artigo 1.246 do mesmo Diploma, de modo que, uma vez realizado o registro, seus efeitos retroagem à data da prenotação.

Ainda hão de mencionar os efeitos do registro imobiliário, quais sejam *publicidade*, *legalidade*, *força probante*, *continuidade*, *obrigatoriedade* e *retificação* ou *anulação*, a seguir pormenorizados.[28]

A *publicidade* está relacionada à necessidade de ciência da coletividade sobre o domínio do imóvel, informação esta que deve ser disponível e pública, considerando o caráter impositivo da propriedade com relação a terceiros, servindo como uma forma de proteção contra fraudes, má-fé, entre outras situações que a omissão do domínio pode ocasionar.

No que tange à *legalidade*, relembrando que o registro da propriedade é causal, de forma que depende da existência prévia de um negócio jurídico materializado por um título translativo, tal efeito é incidente quando verificada a ausência de irregularidade no título e nos demais documentos integrantes da transação imobiliária.

Por sua vez, *força probante* guarda relação com a presunção de veracidade do registro, cuja propriedade foi atribuída ao adquirente, pautada pela fé pública atribuída ao Oficial de Registro, de modo que, enquanto não se promoverem, por meio de ação própria, a decretação de invalidade do registro e o respectivo cancelamento, o adquirente continua a ser havido como dono do imóvel, conforme dispõe o § 2.º do artigo 1.245 do Código Civil.

O efeito da *continuidade*, por sua vez, refere-se ao modo derivado de aquisição da propriedade, neste trabalho já tratado, o qual pressupõe que os registros sejam realizados, metaforicamente e parafraseando o conceito de Afrânio de Carvalho[29], como elos de uma corrente, um dependente do outro, representando o registro anterior em nome do transmitente e o registro tido como atual em nome do adquirente, e assim por diante.

Com relação à *obrigatoriedade* do registro, esse efeito é consequência lógica da modalidade de aquisição da propriedade imobiliária *inter vivos*, na medida em que o artigo 1.245 do Código Civil determina que somente transfere-

---

[28] DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 4, p. 147.
[29] CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977. p. 285.

se a propriedade mediante o registro do título translativo no Cartório de Imóveis da situação do imóvel.

Por fim, o efeito de *retificação* ou *anulação*, em verdade, são possibilidades previstas no artigo 1.247 do mesmo Diploma, uma vez que, se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Sobre as possibilidades de *retificação* ou *anulação* discorre Maria Helena Diniz:

> Essa retificação encontra-se regulamentada nos arts. 213 e 216 da Lei n. 6.015/73, sendo inadmissível, por exemplo, substituir o nome do adquirente pelo de outro indivíduo ou um imóvel por outro, mediante o processo administrativo. A anulação (CC, art. 1.247) poderá dar-se desde que provocada pelo interessado, para que o Judiciário se manifeste, declarando a invalidade do registro, que só produzirá efeitos, se cancelado tal assento, mediante averbação, assinada pelo oficial, seu substituto legal ou escrevente autorizado, que declarará o seu motivo determinante e o título em razão do qual foi feito (Lei n. 6.015/73, art. 248).[30]

Nota-se a partir da explicação da Maria Helena Diniz que a retificação se trata de um procedimento administrativo, regulamentado pela Lei de Registros Públicos, a ser realizado no respectivo cartório de imóveis, enquanto a anulação decorre de declaração do Judiciário de iniciativa do particular interessado.

Nessa seara, por sua vez demonstrados a imprescindibilidade do registro imobiliário, bem como suas características e efeitos, é possível adentrar no cerce do tema deste trabalho, isto é, o direito de laje.

---

[30] DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 4, p. 147.

# 3 ASPECTOS HISTÓRICOS SOBRE O DESENVOLVIMENTO ESTRUTURAL DA SOCIEDADE BRASILEIRA

Antes de adentrar nos conceitos jurídicos do direito de laje em si, relevante analisar o desenvolvimento estrutural da sociedade no Brasil, uma vez que o caos urbano e a desigualdade social são consequências dos graves desajustes históricos e estruturais de nossa sociedade.

O século XIX no Brasil, caracterizado pelo auge da economia cafeeira agroexportadora, já apresentava forte segregação social nas cidades, fruto da época colonial escravocrata. A vinda da família real para o Brasil inaugurou o Período Joanino e resultou em uma série de mudanças habitacionais na cidade do Rio de Janeiro, sendo uma delas o novo modelo de classe social. O perfil rural foi substituído pelo estilo metropolitano e o número de habitantes da capital dobrou, passando de cerca de 50 mil para aproximadamente 100 mil pessoas[31].

No entanto, a cidade do Rio de Janeiro não recebeu os investimentos necessários para suprir a demanda do ascendente crescimento populacional. Cláudia Franco Corrêa explica que a vinda da família real

> [...] foi marcado[a] por um considerável aumento populacional. Contudo, pouco se fez no sentido de dotar a cidade de instrumentos que a capacitassem a receber tamanho contingente. Todas as alterações que foram feitas estavam condicionadas à melhoria de vida de classes privilegiadas. É possível reconhecer que as políticas públicas urbanas aplicadas à cidade não se destinavam à demanda populacional que consubstanciaria seu novo perfil.[32]

Ao longo do século XIX, houve o aumento de fábricas na cidade do Rio de Janeiro, casas e sobrados foram substituídos por fábricas, lojas e prédios de escritórios. Portanto, a cidade teve que ser abastecida com serviços públicos, tal

---

[31] Cf. PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. A vida na corte e as transformações na cidade do Rio de Janeiro. **Multirio**. Disponível em: http://multirio.rio.rj.gov.br/index.php/estude/historia-do-brasil/brasil-monarquico/88-a-corte-no-rio-de-janeiro/8854-a-vida-na-corte-e-as-transforma%C3%A7%C3%B5es-na-cidade-do-rio-de-janeiro. Acesso em: 1.º jul. 2021.

[32] CORRÊA, Cláudia Franco. **Controvérsias entre o "direito de moradia" em favelas e o direito de propriedade imobiliária na cidade do Rio de Janeiro**: o "direito de laje" em questão. Rio de Janeiro: Topbooks, 2012. p. 55-56.

como iluminação pública, gás, esgoto sanitário e calçamento com paralelepípedos.

As mudanças fizeram com que a cidade do Rio de Janeiro se transformasse no principal centro de circulação de riquezas do Brasil e um polo de atração aos imigrantes. Por outro lado, Cláudia Franco Corrêa ressalta a ausência de investimentos públicos em política habitacional durante esse período, o que contribuiu para o surgimento dos cortiços:

> [...] o Centro da cidade deu início a uma séria contradição: se por um lado a modernidade urbanística se expressava na introdução de serviços públicos a partir da década de 1850, o que aqueceria a vida comercial, por outro lado a concentração do mercado econômico e, portanto, o principal na preferência das classes trabalhadoras para estabelecer suas moradias. Tendo em vista que o transporte público era escasso [...][33]

No ano de , foi declarada a abolição da escravidão, a qual não garantiu aos recém-libertos nenhum direito civil além da liberdade de ir e vir. Sem acesso à educação, moradia digna e emprego, com a ausência de políticas públicas para inserção dos libertos na sociedade e do atendimento ao direito de habitação, uma série de consequências sociais ocorreram.

Diante da dificuldade dos recém-libertos ao acesso à moradia digna e de encontrar um emprego formal, uma nova modalidade habitacional surgiu a partir de 1850:

> Assim os negros [...] que tiveram sua mão de obra subutilizada ou não utilizada e os migrantes advindos do êxodo rural pelo declínio da cafeicultura [...] em busca de trabalho no Rio de Janeiro, ocuparam o Centro da capital na busca de trabalho formal ou informal, que era apenas encontrado na área central. [...] ao engrossar o elenco daqueles que necessitavam de um lugar barato para estabelecer suas moradias, preferencialmente próximo ao Centro, passaram a ser clientes em potencial dos proprietários privilegiados de prédios ou terrenos, que viam a possibilidade de [...] lucratividade ao constituir [...] as chamadas

[33] CORRÊA, Cláudia Franco. **Controvérsias entre o "direito de moradia" em favelas e o direito de propriedade imobiliária na cidade do Rio de Janeiro**: o "direito de laje" em questão. Rio de Janeiro: Topbooks, 2012. p. 55-56.

> casa de cômodas (ou casas de alugar cômodos, ou simplesmente cortiços).[34]

Em resposta à crise habitacional que predominava no Rio de Janeiro, parte considerável da população abrigou-se nos populares cortiços. Em 1890, a população dos cortiços cariocas era de aproximadamente 100 mil pessoas. Dois anos depois, o tipo de modelo habitacional foi reconhecido juridicamente como habitação coletiva. A Postura Municipal de 15 de setembro de 1892 reconhecia em seu artigo 4 que as casas coletivas eram aquelas que abrigavam, dentro da mesma propriedade, indivíduos e famílias.

Contudo, em 1902, o Decreto Municipal 391 reconheceu a habitação coletiva como prática ilegal:

> Construcção prohibida pela prefeitura. É uma habitação colletiva, geralmente constituída por pequenos quartos de madeira ou construção ligeira. [...] Também considera cortiço um prédio de construção antiga, onde clandestinamente são construídas divisões de madeira.[35]

Logo, tendo em vista as condições insalubres presentes nos cortiços, essa modalidade habitacional começou a ser responsabilizada pela propagação de doenças contagiosas. Assim, os moradores de cortiços começaram a ser taxados como “perigo social”, uma vez que poderiam desnortear e dificultar a manutenção da ordem pública, como também promover o contágio de doenças.

A relação criada pela descriminação entre os cortiços e o mal social permitiu a intervenção do poder público no combate aos cortiços, utilizada para tanto uma forjada campanha higienista, envolvendo médicos e engenheiros, foi empregada com a real intenção de remover as habitações coletivas.

No ano de 1893, o prefeito Barata Ribeiro norteou a destruição do cortiço “Cabeça de Porco” onde habitavam 2 mil pessoas. Para realizar a operação, o prefeito contou com o apoio da tropa do I Batalhão de Infantaria, além de outras

---

[34] CORRÊA, Cláudia Franco. **Controvérsias entre o “direito de moradia” em favelas e o direito de propriedade imobiliária na cidade do Rio de Janeiro**: o “direito de laje” em questão. Rio de Janeiro: Topbooks, 2012. p. 59.

[35] CORRÊA, Cláudia Franco. **Controvérsias entre o “direito de moradia” em favelas e o direito de propriedade imobiliária na cidade do Rio de Janeiro**: o “direito de laje” em questão. Rio de Janeiro: Topbooks, 2012. p. 62.

autoridades que se interessavam pela destruição do cortiço. Assim, o prefeito inaugurou a derrocada dos cortiços.

As moradias coletivas reconhecidas como insalubres eram alvos das práticas sanitaristas, como ocorreu com a reforma sanitarista proposta por Oswaldo Cruz, o que representou o aumento do poder da polícia no Estado, a qual tinha licença de agir compulsoriamente quando o assunto era a criação de políticas públicas de saúde.

Portanto, apesar de a campanha de higienização com a participação do Estado ter como objetivo inicial promover ajustes para obter um bom resultado, as medidas tomadas agravaram a desigualdade social por impulsionarem o deslocamento da classe desfavorecida (antes localizada no centro) para os morros.

Cláudia Franco Corrêa descreve o momento em que a cidade do Rio de Janeiro se encontrava, afirmando que,

> [...] se por um lado se auferiu grande desempenho em adequar o Centro do Rio de Janeiro às exigências do modo de produção capitalista, superando o modelo de cidade colonial escravista, por outro lado, pela ausência de uma lógica redistributiva do espaço habitacional urbano, novas contradições foram percebidas [...] principalmente na divisão espacial no que tange à separação de bairros burgueses e bairros proletários, favorecendo o primeiro com bens e recursos urbanos que não ficaram disponíveis ao segundo [...] permitindo formar uma estrutura informal/formal encontrada nos dias atuais. Os cortiços validaram essa forma de proximidade de bens urbanos pela população pobre ao se incluírem na área privilegiada do Centro [...] ao se manterem próximos ao Centro, estariam de alguma forma usufruindo a estrutura de uma cidade que não se organizava para concebê-los.[36]

Conclui-se, portanto, que a extinção dos cortiços e a exclusão da classe social baixa promoveram o surgimento de uma nova forma de habitação: as comunidades, constituídas sem base legal e em áreas irregulares.

---

[36] CORRÊA, Cláudia Franco. **Controvérsias entre o "direito de moradia" em favelas e o direito de propriedade imobiliária na cidade do Rio de Janeiro**: o "direito de laje" em questão. Rio de Janeiro: Topbooks, 2012. p. 72-73.

Dessa maneira, as comunidades, como forma habitacional, representam a resposta social à omissão do Estado com relação a seu dever de garantir e manter o direito à moradia digna previsto em nossa Constituição Federal.

A distribuição e a expansão das comunidades pelo solo urbano chamaram a atenção do Estado, o qual adotou medidas estatais para eliminar o novo modelo habitacional. Em 1853, o Decreto 1.187, assinado por Francisco Gonçalves Martins, aplicou o instituto da desapropriação no morro de Santo Antônio, localizado no Rio de Janeiro.

> Usando da autorização concedida pelo Art. 2.º do Decreto n. 353 de 12 de julho de 1845, Hei por bem Declarar de utilidade pública a desapropriação do dito morro de Santo Antônio, nos termos dos §§ 3.º e 5.º do Art. 1.º do referido decreto; e Ordenar que se proceda de conformidade com o que se acha disposto nos demais Artigos seguintes. Francisco Gonçalves Martins, do Meu Conselho, Senador do Império, Ministro e Secretário de Estado dos Negócios do Império, assim o tenha entendido e faça executar.[37]

O morro foi destruído em 1950. No entanto, as comunidades continuaram fazendo parte da realidade do território brasileiro, tendo em vista que as formas habitacionais nos morros do Rio de Janeiro já existiam antes mesmo do termo “favela” surgir, o qual atualmente foi substituído pelo termo comunidade.

Entretanto, com o objetivo de impedir o crescimento da ocupação informal, o Decreto 762/1900 proibiu as construções de habitações coletivas em áreas conhecidas como “regiões privilegiadas”, ou seja, não eram distantes do centro e do sul da cidade.

Além disso, na década de 1920, ocorreu o surgimento de um dos grandes instrumentos jurídicos que visavam reprimir o crescimento do mal social, a aglomeração de pessoas nessas condições: o Plano Agache, o qual tinha como objetivo realizar novas reformas urbanas na cidade do Rio de Janeiro, por meio de investidas caracterizadas por critérios de estratificação social, e bairros oceânicos da Zona Sul – Ipanema, Leblon, Gávea – deveriam ser destinados às

---

[37] BRASIL. **Decreto n.º 1.187, de 4 de junho de 1853**. Manda applicar ao morro de Santo Antonio desta Côrte as disposições do Decreto n.º 353 de 12 de julho de 1845. Rio de Janeiro: Palácio do Rio de Janeiro, 4 jun. 1853. Disponível em: https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-1187-4-junho-1853-559002-publicacaooriginal-80791-pe.html. Acesso em: 5 ago. 2023.

classes de maior poder aquisitivo e, à época, as chamadas favelas deveriam ser erradicadas.

Novamente, é possível perceber que as políticas públicas, justificadas pelo discurso sanitarista, eram omissas no tocante à garantia do direito à moradia digna para a população pobre ao visar a extinção dessa categoria habitacional.

Nesse contexto, a inexistência do apoio estatal estimulou os moradores a buscarem meios de organização para que houvesse um ordenamento que homogeneizasse as comunidades, garantindo uma estrutura social.

A presença da prática do comércio imobiliário dentro das comunidades representa um meio de satisfação da população com a ausência de fornecimento pelo Estado de suas necessidades básicas, além da criação de uma identidade que se assemelha a todos dentro de uma organização social.

Dessarte, a comunidade encontrou uma forma de se inserir em um modelo econômico que dita as diretrizes sociais, uma vez que o sistema formal e legalizado é responsável pela repressão e exclusão dessa camada social.

O Código de Obras de 1937 (Decreto 6.000, de 1.º de julho de 1937) exemplifica tal situação em seu artigo 349, § 7.º, que inclui a categoria habitacional na ilegalidade afirmando que

> Art. 349. A formação de favelas, isto é, de conglomerados de dois ou mais casebres regularmente dispostos ou em desordem, construídos com materiais improvisados e em desacordo com as disposições deste Decreto, não será absolutamente permitida.
> § 1.º Nas favelas existentes é absolutamente proibido levantes ou construir novos casebres, executar qualquer obra nos que existem ou fazer qualquer construção.
> § 2.º A Prefeitura providenciará por intermédio das Delegacias Fiscais da Diretoria de Engenharia e por todos os meios ao seu alcance para **impedir a formação de novas favelas ou para a ampliação e a execução de qualquer obra nas existentes, mandando proceder sumariamente à demolição dos novos casebres, daqueles em que for realizada qualquer obra e de qualquer construção que seja feita nas favelas**.
> § 3.º Verificada pelas Delegacias Fiscais ou pela Diretoria de Engenharia a infração ao presente Artigo, deverá o fato ser levado com urgência ao conhecimento da Diretoria de Engenharia que, depois de obtida a necessária autorização do Secretário Geral de Viação e Obras Públicas mandará proceder

> à **demolição sumária, independentemente de intimação e apenas mediante aviso dado com 24 horas de antecedência**.
> § 4.º A demolição será precedida de despejo, quando necessário, feito também sumariamente, requisitando-se, se conveniente, o auxílio da força pública.
> § 5.º Tratando-se de favela formada ou construída em terreno de propriedade particular, será o respectivo proprietário passível, pela infração das disposições do presente Artigo e seu § 1.º, da aplicação da multa correspondente à execução de obra sem licença e com desrespeito ao zoneamento.
> § 6.º A multa estabelecida no § 5.º, será aplicada em relação a cada casebre construído ou a cada casebre em que fôr executada qualquer obra, independentemente da demolição sumária, cujas despesas serão cobradas do proprietário do terreno, administrativa ou executivamente, sendo neste último caso, acrescidas de 20%.
> § 7.º Quando a prefeitura verificar que existe exploração de favela pela cobrança de aluguel de casebres ou pelo arrendamento ou aluguel do solo, as multas serão aplicadas em dobro.
> § 8.º A construção ou armação de casebres destinados à habitação, nos terrenos, pátios ou quintais dos prédios, fica sujeita às disposições deste Artigo.
> 9.º A prefeitura providenciará como estabelecer o Título IV do Capítulo deste Decreto para a extinção das favelas e a formação, para substituí-las, de núcleos de habitação de tipo mínimo (grifos nossos).[38]

Nesse sentido, a comunidade como realidade do Rio de Janeiro foi evidenciada em 1948, quando o poder público realizou o primeiro censo voltado para a população das comunidades do Rio de Janeiro. Maurício de Almeida Abreu demonstra os resultados obtidos pelo censo relacionados à distribuição e características da população aglomerada:

> O censo de 1948 revelou um total de 138.837 habitantes nas 105 favelas existentes que se concentravam notadamente na área suburbana (44% das favelas e 43% das favelas), seguida da zona sul (24% e 21% respectivamente) e da zona Centro-Tijuca (22% e 30%). [...] O censo revelou ainda a predominância de uma população jovem e migrante: 52% dos favelados eram provenientes dos Estados do Rio de Janeiro, Minas Gerais e Espírito Santo, por sua vez grande parte dos naturais (48%) era constituída de crianças entre 0-13 anos de idade.[39]

---

[38] BRASIL. **Decreto n.º 6.000, de 1.º de julho de 1937**. Código de Obras do Distrito Federal de 1937. Rio de Janeiro, 1937. Disponível em: www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/4868406/4128397/codigo_obras_1937 _parte_1.pdf. Acesso em: 1.º fev. 2021.

[39] ABREU, Maurício de Almeida. **A evolução urbana do Rio de Janeiro**. 4. ed. Rio de Janeiro: IPP, 2006. p. 106.

O Relatório do Censo de 1948 transmitiu informações preconceituosas e excludentes, o que reflete a mentalidade de uma sociedade repressora e ignorante: além de difamar os moradores das comunidades, responsabilizou-os pela própria miséria quando, nitidamente, a pobreza e a falta de moradia foram causadas e fomentadas por um Estado omisso, preconceituoso e que desde a abolição da escravidão não soube indenizar os recém-libertos, tampouco garantir os direitos fundamentais deles.

A Fundação da Casa Popular, instituída pelo Decreto-lei 9.218/1946 e vista como uma resposta do Estado à forte crise nacional de habitação, inaugurou a primeira experiência de política nacional de habitação ocorrida no Governo Dutra (1946-1951), que visava financiar obras de saneamento básico e viabilizar a aquisição de moradias baratas por meio de financiamento e construções em áreas urbanas e rurais, porém, em 1964, a fundação foi extinta em razão das sérias crises financeiras.

No mesmo ano, com intuito de contornar a crise habitacional presente no Brasil, a Lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, reconhecida como o Plano Nacional de Habitação, criou o Banco Nacional da Habitação (BNH) – responsável por gerir e financiar a política que viabilizou a construção e aquisição de casas pelas classes de menor renda – e o Sistema Financeiro de Habitação (SNH) – destinado a prover recursos a fim de garantir a execução do Plano Nacional de Habitação.

Após 22 anos de existência, o BNH foi extinto pelo Decreto-lei 2.291, de 21 de dezembro de 1986. A paralisação dos programas habitacionais impactou a vida de muitas famílias, que ficaram impedidas de ter acesso aos sistemas de mercado antes disponíveis, o que, consequentemente, aumentou o número de habitações irregulares.

O crescimento desenfreado da população urbana, a presença de políticas públicas excludentes que visavam remover as habitações informais e a omissão do Estado com relação à garantia e manutenção do direito de moradia da população alimentaram a desigualdade do País e a crise habitacional que perdura até hoje.

Nesse sentido, é importante compreender que as comunidades representam a resistência de uma camada social que foi excluída, abandonada pelo próprio Estado e que, mesmo inserida em um ambiente sem amparo legal, investimento e infraestrutura, conseguiu se erguer, organizar e criar suas próprias leis que garantem a organização e seus direitos fundamentais, ato esse que era dever do Estado.

Nesse mesmo sentido, na segunda metade do século XIX, a cidade de São Paulo tornou-se protagonista no processo de urbanização tendo em vista o avanço da economia cafeeira e a industrialização, em razão das melhorias realizadas na estrutura portuária, a presença de novos meios de comunicação e a malha ferroviária atribuíram ao território complexidade na vida de relações com o surgimento de atividades produtivas, como o comércio e a prestação de serviços.

Contudo, somente no século XX é que as cidades começaram a crescer, em razão da intensificação do fluxo migratório de ex-escravos e migrantes, pelo aumento da produção das fazendas de café, cacau e açúcar, o que ocasionou o adensamento populacional, gerando construções provisórias erguidas pelos migrantes em áreas ainda não ocupadas na cidade de São Paulo.

As consequências trazidas pelo fluxo migratório implicaram a tentativa de o Estado promover a reorganização da vida social do migrante por meio da "medicina higiênica", como aquela que ocorreu no Rio de Janeiro, pois:

> Os migrantes, pobres, eram vistos como "multidões de desclassificados", "viciosos" e "avessos ao trabalho" (Rizzini *apud* Leal, 2007), e, sob esse ponto de vista, precisaram ser removidos do cenário urbano. Os alojamentos em comum eram considerados "verdadeiros focos de insalubridade e de corrupção physica e moral" ("As casas de villa", A Casa, 1928, n. 55, p. 17-19).[40]

[40] NASCIMENTO, Denise Morado; BRAGA, Raquel Carvalho de Queiroz. Déficit habitacional: um problema a ser resolvido ou uma lição a ser aprendida? **Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo** (*on-line*), n. 9, p. 100, 2009. Disponível em: https://www.revistas.usp.br/risco/article/view/44765/48395. Acesso em: 13 fev. 2021.

Em paralelo ao processo higienista, planos de melhoramento e embelezamento da cidade de São Paulo foram executados para atrair investimentos nacionais e estrangeiros, como o plano de Prestes Maia.

> O Plano de Avenidas, elaborado pelo técnico da Secretaria de Obras, engenheiro Francisco Prestes Maia para São Paulo, em 1930, é um exemplo dessa nova forma de planejar a cidade, numa transição ao modernismo funcionalista. Propondo um sistema articulado de vias radiais e perimetrais (perímetro de radiação), ele transformou a comunicação entre centro e os bairros e dos bairros entre si e a cidade.[41]

Durante o período Vargas, foi colocada em prática uma política dedicada à industrialização, o que também contribuiu para a transformação da cidade de São Paulo, pois aumentou o fluxo migratório da massa rural que buscava emprego na economia industrial emergente, contribuindo para a derrubada da oligarquia cafeeira.

Sendo assim, os governos originados da Revolução de 1930 criaram, além de políticas favoráveis à industrialização, legislação trabalhista, que vigorava apenas nas áreas urbanas de relevância (isto é, cidades maiores), e garantia aos assalariados urbanos de um padrão de vida mais atrativo do que aquele encontrado nas áreas rurais.

A partir de 1950, o investimento estrangeiro trouxe ao Brasil técnicas de produção em massa, o que ocasionou o surgimento de novos ramos industriais que se encontravam concentrados na área metropolitana de São Paulo, Baixada Santista, Campinas e no Vale do Paraíba.

Conforme explica Paul Singer, a concentração populacional gerou uma expansão nas atividades terciárias na região:

> [...] a atividade comercial, além de se ampliar, especializou-se, o mesmo acontecendo com a atividade financeira; a rede de ensino formal cresceu bastante, surgindo ao seu lado uma grande quantidade de cursos profissionalizantes; os serviços pessoais também se ampliaram, multiplicando-se os estabelecimentos de luxo: hotéis, salões de beleza, clubes de

[41] SAKATA, Margarida Nobue. Novos instrumentos de gestão urbana e regional: Santo André e o caso do Projeto Eixo Tamanduateí. **Pós – Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAU/USP**, v. 25, p. 144, 2009. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-18102006-103742/publico/C_capitulo2.pdf. Acesso em: 13 fev. 2021.

> campo, saunas, escolas de judô, de yoga etc. [...] sem falar da ampla gama de serviços demandada pelo automóvel e pela automobilística e dos serviços semidomésticos em prédios e áreas residenciais suburbanas. É importante observar que, na Grande São Paulo (área metropolitana), a porcentagem da força de trabalho empregada em serviços subiu de cerca de 50% em 1940 e 1950 para 60% em 1960.[42]

As vantagens provindas da aglomeração de atividades terciárias na Grande São Paulo também vieram acompanhadas de desvantagens em virtude da ausência de um planejamento urbano adequado a longo prazo.

Diante do exposto, é possível extrair a origem das comunidades e os problemas sociais nas periferias das grandes cidades que foram se agravando no decorrer dos anos, entre eles a questão da moradia, que reflete na forma organizacional de vida que seus indivíduos adotam, influenciando diretamente a forma como a propriedade é tratada nesse contexto.

[42] SINGER, Paul. **Economia política da urbanização**. São Paulo: Contexto, 2002. p. 124.

# 4 DIREITO DE LAJE

## 4.1 Direito real de laje como instrumento de regulamentação de moradia

O direito de moradia no Brasil passou a ser considerado um direito fundamental em meados do século XX, pela Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948, pois o Brasil, na qualidade de membro da ONU, assinou o tratado internacional e se comprometeu a garantir que:

> Art. 25-1. Toda a pessoa tem direito a um nível de vida suficiente para lhe assegurar e à sua família a saúde e o bem-estar, principalmente quanto à alimentação, ao vestuário, ao alojamento, à assistência médica e ainda quanto aos serviços sociais necessários, e tem direito à segurança no desemprego na doença, na invalidez, na viuvez, na velhice ou noutros casos de perda de meios de subsistência por circunstâncias independentes da sua vontade.[43]

Além da mencionada declaração da ONU, o Brasil é Estado-parte no Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, de modo que se comprometeu a adotar medidas que garantam e reconheçam:

> Art. 11. [...] o direito de toda pessoa a um nível de vida adequado para si próprio e sua família, inclusive à alimentação, vestimenta e moradia adequadas, assim como a uma melhoria contínua de suas condições de vida. Os Estados Partes tomarão medidas apropriadas para assegurar a consecução desse direito, reconhecendo, nesse sentido, a importância essencial da cooperação internacional fundada no livre consentimento.[44]

Por derradeiro, a Emenda Constitucional 26 incluiu a moradia no rol dos direitos sociais expressos, sendo introduzida com outros direitos sociais disciplinados no artigo 6.º da Constituição Federal, sendo certo que, apesar de sua previsão constitucional, o direito não é efetivo, porquanto a realidade da escassez de moradia é fato notório na realidade brasileira.

---

[43] NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. 1948. Disponível em: www.ohchr.org/EN/UDHR/Pages/Language.aspx?LangID=por. Acesso em: 29 ago. 2023.

[44] NAÇÕES UNIDAS. **Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais.** 1966. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm. Acesso em: 29 ago. 2023.

Os direitos sociais representam liberdades positivas que devem ser observadas pelo Estado Social de Direito para que este possa garantir as condições de vida aos hipossuficientes e a igualdade social.

Conforme demonstrado no capítulo anterior, o crescimento populacional em desordem com os espaços físicos, associado à marginalização das classes menos favorecidas, ocasionou a aglomeração de pessoas em áreas distantes dos grandes centros, por vezes áreas de riscos, sem segurança, saneamento básico, com a ausência de vários outros direitos básicos inerentes à personalidade da pessoa humana.

Trata-se do fenômeno da favelização que, em razão da falta de espaço horizontal para expansão da população que vive nessas condições, o espaço vertical foi visto como possibilidade de crescimento e organização das famílias que se encontram nessa situação.

Nesse contexto atual, o direito real de laje pode ser tratado como um fato social, uma demanda social que adentrou na esfera do direito em 2016, com a edição da Medida Provisória 759/2016, posteriormente convertida, com diversas alterações, na Lei 13.465/2017, introduzido no rol dos direitos reais, especificamente no inciso XIII do artigo 1.225, e regulamentado no Título XI, Livro III, Do Direito das Coisas, do Código Civil entre os artigos 1.510-A e 1.510-E do Código Civil, e regularizado pelo Decreto 9.310/2018 no âmbito aplicável à Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

A Exposição de Motivos da Medida Provisória 759/2016 traz a realidade habitacional do Brasil como justificativa para a criação de mecanismos de regularização fundiária, bem como as expectativas com relação à criação do direito real de laje:

> 7. Demais disso, o crescimento muitas vezes desordenado dos grandes centros urbanos e a explosão demográfica brasileira em curto espaço de tempo vem causando diversos problemas estruturais que, por falta de regramento jurídico específico sobre determinados temas, ou mesmo por desconformidade entre as normas existentes e a realidade fática dos tempos hodiernos, não apenas impedem a concretização do direito social à moradia, como ainda produzem efeitos reflexos negativos em matéria de ordenamento territorial, mobilidade, meio ambiente e até mesmo saúde pública.
> [...]

> 95. Feitos os esclarecimentos acima, pontua-se que o novo marco legal da regularização fundiária urbana, ora proposto, contempla, em suma, as seguintes inovações:
> [...]
> A criação de um novo direito real, a ser inserido no rol do art. 1.225 do Código Civil de 2002, denominado Direito de Laje, sobremaneira útil à regularização fundiária de favelas;
> [...]
> 113. VI – SOBRE O DIREITO REAL DE LAJE. Em reforço ao propósito de adequação do Direito à realidade brasileira, marcada pela profusão de edificações sobrepostas, o texto prevê a criação do direito real de laje.
> 114. Por meio deste novo direito real, abre-se a possibilidade de se instituir unidade imobiliária autônoma, inclusive sob perspectiva registral, no espaço aéreo ou no subsolo de terrenos públicos ou privados, desde que esta apresente acesso exclusivo. Tudo para que não se confunda com as situações de condomínio.
> 115. O direito de laje não enseja a criação de co-domínio sobre o solo ou sobre as edificações já existentes. Trata-se de mecanismo eficiente para a regularização fundiária de favelas.[45]

Assim, por força da Lei 13.465/2017, o direito real de laje foi introduzido como mecanismo para regularização fundiária, uma vez que ele promove o registro da laje como unidade autônoma, com a finalidade de reconhecer e legalizar o fato social que até então era excluído da formalidade urbana.

O Título II da mencionada lei que disciplina a Reurb apresenta em seus onze capítulos instrumentos de regularização, legitimação fundiária, arrecadação de imóvel abandonado e introduz institutos civis, entre eles o direito real de laje.

A aplicação da Reurb é explorada no Capítulo I, estabelecida pelos artigos 9.º e seguintes da referida lei, a partir dos quais é possível compreender que as medidas contempladas pela regularização fundiária são consideradas um conjunto de “medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes”, conforme conceituado pela Secretaria de Saneamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano.

---

[45] BRASIL. **Medida Provisória n.º 759, de 22 de dezembro de 2016**. Exposição de Motivos. https://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2016/medidaprovisoria-759-22-dezembro-2016-784124-exposicaodemotivos-151740-pe.html. Acesso em: 30 ago. 2023.

O artigo 13 da Lei 13.465/2017 define dois tipos de regularização fundiária: Regularização de Interesse Específico (Reurb-E) e Regularização de Interesse Social (Reurb-S).

A Reurb-S consiste na regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim declarados em ato do Poder Executivo municipal, enquanto a Reurb-E se refere à regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não enquadrada como de interesse social.

A distinção entre as duas modalidades de Reurb recai no benefício, favorecimento e mitigações existentes na Reurb-S, e não para a Reurb-E, ou seja, aquela tem como pressuposto a regularização de núcleo urbano informado de população predominantemente de baixa renda, enquanto esta é aplicável a qualquer outro tipo de regularização fundiária urbana, não apenas para núcleo de baixa renda.

O direito real de laje, no âmbito aplicável à Reurb, possui disposições no Decreto 9.310/2018. Do artigo 58 até o artigo 62 do mencionado Decreto trata-se de cópia da redação constante no Código Civil do artigo 1.510-A até o artigo 1.510-E.

Além de tais disposições, o Decreto 9.310/2018 possui disposições que fomentam a utilização do direito de real de laje, como é o caso da isenção de custas e emolumentos dos atos necessários ao registro do direito de laje, quando se tratar do primeiro registro no âmbito de uma Reurb-S, bem como a dispensa de habite-se na Reurb e das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias no caso de Reurb-S para aprovação do registro do direito real de laje:

> Art. 54. Os atos necessários ao registro da Reurb-S, a que se refere o *caput* do art. 53, compreendem, entre outros:
> [...]
> VII – o primeiro registro do direito real de laje no âmbito da Reurb-S;
> [...]
> Art. 63. Para fins de Reurb, o direito real de laje dependerá da comprovação de que a unidade imobiliária é estável.
> § 1.º A estabilidade da unidade imobiliária depende das condições da edificação para o uso a que se propõe dentro da realidade em que se situa o imóvel.

> § 2.º Na Reurb-S, caberá ao Poder Público municipal ou distrital a comprovação da estabilidade das unidades imobiliárias de que trata o *caput*.
> § 3.º Para aprovação e registro do direito real de laje em unidades imobiliárias que compõem a Reurb, fica dispensada a apresentação do habite-se e, na Reurb-S, das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias.[46]

Ademais, o Decreto 9.310/2018 traz obrigatoriedade de ato do Poder Público no que tange à necessidade de comprovação da estabilidade das unidades imobiliárias na Reurb para fins do registro do direito real de laje.

Além da providência mencionada, é necessário que o Poder Público realize correções urbanísticas a fim de garantir o desfrute do novo direito real. Portanto, ao lado do reconhecimento do direito real de laje em dispositivo legal, é importante articular outras áreas para garantir a efetivação do direito real como instrumento da regularização fundiária.

Logo, conceder um título de propriedade à população não é mecanismo eficiente e suficiente para promover a regularização fundiária, sendo necessárias outras correções urbanísticas. A título de exemplo pode-se citar a proposta disposta na Lei Federal 11.888, de 24 de dezembro de 2008, responsável por assegurar às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social.

Assim, o direito real de laje introduzido como mecanismo para regularização fundiária por si só não é capaz de promover, de forma efetiva, a regularização apresentada pela Lei 13.465/2017, sendo necessárias outras medidas complementares a serem propostas pelo Poder Público.

No entanto, o direito fundamental à moradia depende da prestação do Estado, políticas públicas e escolhas políticas que garantam sua aplicabilidade, de modo que, ainda que a intenção tenha sido das melhores, a criação do direito real de laje como mecanismo de regularização fundiária possui entraves

---

[46] BRASIL. **Decreto n.º 9.310, de 15 de março de 2018**. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. Brasília, 2018. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm. Acesso em: 10 ago. 2023.

intrínsecos à sua constituição que não respeitam a realidade da moradia no Brasil.

Exemplificativamente, a exigência de averbação da construção-base na matrícula[47] para que o direito real de laje seja constituído é requisito totalmente alheio à realidade das comunidades no Brasil, pois sabe-se que, por vezes, as ocupações são totalmente irregulares não apenas pela ausência de registro dos imóveis no competente cartório, mas também por ocupações em áreas irregulares, como áreas de preservação ambiental, às margens de rios e córregos, entre outras.

Eric Santos Andrade, em sua obra *A tutela do direito de laje no Brasil*, critica a forma como o direito real de laje tomou forma no ordenamento jurídico, defendendo que, na prática, não atende aos fins de regularização fundiária para os quais foi proposto:

> A laje, portanto, passa a ser qualificada neste trabalho como um típico instituto que atende aos interesses da propriedade privada, fugindo do conceito de propriedade coletiva (funcionalizada). As críticas se voltam a um direito que, no primeiro plano, é reconhecido como instrumento de regularização fundiária, mas que, na verdade, fala-se de um regime de laje totalmente incondizente com as propostas que estão sendo defendidas.[48]

Assim, é evidente que a criação do direito real de laje teve como escopo a função social relativa ao direito fundamental de moradia previsto constitucionalmente, contudo, na prática, da forma como estruturado, não apresenta mecanismos suficientes para solucionar o fato social de construções em sobrelevação nas comunidades.

Embora o direito real de laje receba críticas nesse sentido, a motivação para sua criação não pode limitar sua incidência, de modo que o direito real de laje, uma vez inserido no ordenamento jurídico, pode ser usado para regularizar

---

[47] A Lei n.º 13.465/2017, em seu artigo 56, incluiu no artigo 176 da Lei de Registros Públicos o § 9.º, que dispõe: "A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca".

[48] ANDRADE, Eric Santos. **A tutela do direito de laje no Brasil**: análise da regulação da Lei Federal n.º 13.465/2017 à luz do direito fundamental social de moradia digna. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020.

outras situações de fato, bem como ser utilizado na iniciativa privada para fins lucrativos.

Nessa perspectiva, sem desprezar a necessidade social em questão que merece e deve ser respeitada, passa-se a analisar o direito real de laje como um instituto passível de utilidade jurídica na iniciativa privada.

## 4.2 Das disposições do direito real de laje no Código Civil

Primeiramente, para fins de entendimento introdutório e completo sobre o tema, importante apresentar um panorama da forma pela qual o direito real de laje se encontra disposto no Código Civil entre os artigos 1.510-A e 1.510-E do Código Civil.

Pois bem. A noção espacial do direito real de laje é tratada no § 1.º do artigo 1.510-A, que traz elementos importantes de tal modalidade. A primeira delas é que a nomenclatura laje pode dar a falsa impressão de que o direito real de laje somente é aplicável às construções sobrepostas no espaço aéreo da construção-base, quando, em verdade, pode abranger também o subsolo da construção-base.

O mesmo dispositivo menciona a possibilidade do direito real de laje em terrenos públicos e privados, ressaltando que deve abranger o espaço vertical, cuja limitação é a extensão do espaço aéreo correspondente à construção-base.

A autonomia da unidade imobiliária com relação à construção-base também é destacada no § 1.º, bem como nos demais dispositivos sobre o tema, ressaltada pela doutrina a necessidade de que a autonomia abranja os acessos à construção-base e construção lajeada, embora a lei não seja expressa nesse sentido, ponto que será abordado em capítulo pertinente ao tema.

O § 2.º do referido artigo, por sua vez, disciplina que cabe ao titular do direito real de laje responder pelos encargos e tributos que incidirem sobre sua unidade e os poderes conferidos são expressos no § 3.º, e são correspondentes àqueles pertinentes à propriedade, quais sejam usar, gozar e dispor.

Veja que a redação do § 3.º se aproxima muito da redação do artigo 1.228 do Código Civil no que concerne aos poderes do proprietário, excluída a

disposição acerca da possibilidade de reavê-la do poder de quem quer que injustamente tenha a posse, cuja disposição, embora suprimida aplica-se, uma vez que todo direito real é passível de sequela pelo titular.

No mais, o § 3.º traz também a obrigatoriedade de que a unidade imobiliária autônoma seja constituída em matrícula própria, mais uma vez destacando sua autonomia com relação à construção-base.

Por sua vez, o § 4.º contém pontos de distinção entre o direito real de laje e o condomínio edilício, ao expressamente dispor que a "instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas".

No mais, os §§ 5.º e 6.º estabelecem a conexão entre os limites do direito real de laje com as normas de direito urbanístico, bem como a possibilidade de instituição do direito real de laje de forma sucessiva, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes.

Demonstradas de forma introdutória as disposições do direito real de laje como tratado no Código Civil, passa-se ao conceito e à natureza jurídica do direito real de laje.

## 4.3 Conceito e natureza

O *caput* do artigo 1.510-A do Código Civil conceitua o direito de laje como a possibilidade de o proprietário de uma construção-base ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.[49]

Nas palavras de Francisco Loureiro, o direito de real de laje é

> [...] instituto *sui generis*, com requisitos e efeitos próprios, que não se confunde com o direito de superfície (art. 1.369 e seguintes do CC), e nem com a amplitude da propriedade plena (art. 1.228 CC). O legislador procurou regularizar e solucionar situação de fato que aflige milhares de famílias no país, em especial as de baixa renda: o proprietário de determinado imóvel aliena a terceiros o direito de construir sobre a laje de sua

[49] BRASIL. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: www.planalto. gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 1.º jul. 2021.

> edificação, e de se tornar o adquirente dono da nova construção erigida, independente daquela original, que se encontra abaixo. Define-se o direito real de laje como nova modalidade de propriedade, na qual o titular adquirente torna-se proprietário de unidade autônoma consistente de construção erigida sobre acessão alheia, sem implicar situação de condomínio tradicional ou edilício.[50]

Eric Santos Andrade conceitua direito real de laje como:

> O Direito de Laje, conforme os contornos legislativos atribuídos, é definido como direito real, que trabalha com o desmembramento de uma propriedade imobiliária, fazendo com que haja uma separação formal, e leva a constituição de um novo imóvel superior adjacente, de modo que cada titular possuirá uma matrícula própria no RGI. A laje constitui, portanto, uma nova propriedade imobiliária acima ou abaixo da propriedade-base, compreendendo a superfície ou o subsolo da propriedade-base que, por sua vez, representará um título jurídico totalmente independente e apartado daquele da propriedade-base, podendo nele haver a inscrição de ônus reais, ser dado em hipoteca, garantia, novas averbações.[51]

A letra da lei é clara ao conceituar o direito de laje, no entanto sua redação é ambígua quando o assunto é a natureza jurídica do instituto, pois instaura dúvida se se trata de um direito real sobre coisa própria ou de um direito real sobre coisa alheia.

Pela interpretação dos dispositivos sobre o tema, pode-se concluir que seria um direito real sobre coisa alheia, na medida em que o direito real de laje é dependente da construção-base. Por outro lado, o legislador atribui ao indivíduo que construiu sobre a construção-base os mesmos direitos conferidos ao proprietário, aproximando-o ao direito real de propriedade.

Fato é que, por se tratar de um tema relativamente novo, sobre o qual quase não existem decisões judiciais para embasar um entendimento mais consolidado, a doutrina se encontra dividida entre os juristas que entendem que se trata de direito real sobre coisa própria e os que consideram que se trata de direito real sobre coisa alheia.

---

[50] LOUREIRO, Francisco Eduardo. Direito de laje e superfície. **Revista ARISP JUS**, 12. ed., mar. 2017. Disponível em: https://www.26notas.com.br/blog/?p=13281. Acesso em: 3 ago. 2023.

[51] ANDRADE, Eric Santos. **A tutela do direito de laje no Brasil**: análise da regulação da Lei Federal n.º 13.465/2017 à luz do direito fundamental social de moradia digna. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020. p. 212-213.

Quando tratado como direito real sobre coisa alheia, a tendência é que o direito real de laje seja considerado uma espécie ou um complemento do direito real de superfície, previsto entre os artigos 1.369 e 1.377 do Código Civil[52].

Entre aqueles que entendem que o direito real de laje é um direito real sobre coisa própria está Francisco Loureiro que afirma acerca do direito de superfície:

> O direito real de laje é mais amplo, pois não é temporário, mas sim perene, ou ao menos persiste até que a construção pereça. Confere ao seu titular direito próximo ao da propriedade plena sobre a segunda construção, tanto assim que os §§ 3.º e 5.º preveem o descerramento de matrícula própria para a unidade autônoma, o que não se admite no direito real de superfície.[53]

Compartilha do mesmo entendimento Nelson Rosenvald ao afirmar que:

> [...] o direito de laje é propriedade perpétua, cujo registro no RGI ensejará uma nova matrícula, independente daquele aplicável à propriedade do solo ou de sua fração ideal, seja em termos de disposição ou de trânsito jurídico em geral.[54]

---

[52] "Art. 1.369. O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.
Parágrafo único. O direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão.
Art. 1.370. A concessão da superfície será gratuita ou onerosa; se onerosa, estipularão as partes se o pagamento será feito de uma só vez, ou parceladamente.
Art. 1.371. O superficiário responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre o imóvel.
Art. 1.372. O direito de superfície pode transferir-se a terceiros e, por morte do superficiário, aos seus herdeiros.
Parágrafo único. Não poderá ser estipulado pelo concedente, a nenhum título, qualquer pagamento pela transferência.
Art. 1.373. Em caso de alienação do imóvel ou do direito de superfície, o superficiário ou o proprietário tem direito de preferência, em igualdade de condições.
Art. 1.374. Antes do termo final, resolver-se-á a concessão se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para que foi concedida.
Art. 1.375. Extinta a concessão, o proprietário passará a ter a propriedade plena sobre o terreno, construção ou plantação, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário.
Art. 1.376. No caso de extinção do direito de superfície em consequência de desapropriação, a indenização cabe ao proprietário e ao superficiário, no valor correspondente ao direito real de cada um.
Art. 1.377. O direito de superfície, constituído por pessoa jurídica de direito público interno, rege-se por este Código, no que não for diversamente disciplinado em lei especial."

[53] LOUREIRO, Francisco Eduardo. Direito de laje e superfície. **Revista ARISP JUS**, 12. ed., mar. 2017. Disponível em: https://www.26notas.com.br/blog/?p=13281. Acesso em: 3 ago. 2023.

[54] ROSENVALD, Nelson. O direito real de laje como nova manifestação de propriedade. 2018. Disponível em: www.nelsonrosenvald.info/single-post/2017/09/14/o-direito-real-de-laje-como-nova-manifesta%C3%A7%C3%A3o-de-propriedade. Acesso em: 30 abr. 2020.

Por seu turno, os juristas que defendem que o direito de laje é um direito real sobre coisa alheia incluem-no como uma espécie do direito real de superfície, que é o caso de Roberto Paulino de Albuquerque Júnior:

> O direito de laje não constitui um direito real novo, mas uma modalidade de direito de superfície que, desde 2001, já tem previsão expressa na legislação brasileira, a superfície por sobrelevação. [...] Sequer a terminologia “direito de laje” pode-se dizer que tenha sido criada pela medida provisória. Já há alguns anos que se fala em direito de laje como uma expressão popular para a construção de novos pavimentos sem formalização do direito de superfície, algo comum em todas as regiões do país (entre outros, TEPEDINO, Gustavo. Os direitos reais no novo Código Civil. In Temas de Direito Civil. Rio de Janeiro: Renovar, tomo II, 2006).[55]

Roberto Paulino de Albuquerque Júnior ainda defende que a espécie de direito de superfície por sobrelevação já se encontrava prevista no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001):

> Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.
> § 1.º O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.[56]

Contudo, para fins desta pesquisa, discorda-se de tal comparação, uma vez que, embora direito de superfície previsto no Estatuto da Cidade permita sua instituição, a possibilidade de ser por prazo indeterminado, no caso de não haver ajuste contratual prévio, nada impede sua resolução unilateral, isso porque prazo indeterminado não é a mesma coisa que perpetuidade.

No direito real de laje não há que falar em resolução unilateral, na medida em que se transfere a propriedade plena da laje, por meio de direito autônomo e

---

[55] ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino. O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície. **Conjur**, 2017. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie. Acesso em: 1.º set. 2023.

[56] BRASIL. **Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 1.º jul. 2023.

perene, cujo desfazimento somente poderá ocorrer em caso específico, por exemplo, inadimplência.

Pablo Stolze Gagliano sustenta que se trata de um direito real sobre coisa alheia limitado, porém, à unidade autônoma imobiliária erigida sobre a construção-base, que é de propriedade de outrem. Ressalta que não se cuida de propriedade sobre a laje, pois, caso assim fosse, o direito exercido seria na coisa própria e abrangeria o solo, o que não ocorre no direito real de laje[57].

No mesmo sentido, há um julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo, em sede de recurso de apelação, no qual a 12.ª Câmara de Direito Privado entendeu que:

> O direito de laje, portanto, não constitui um direito real novo, mas uma modalidade de direito de superfície que era (e é) praticado por usos e costumes, nos chamados 'puxadinhos', normalmente, para acomodação de parentes e agregados que vão se incorporando a determinada família. Exatamente o caso dos autos! Basta observar as fotos de fls. 30/43 e 95/102 para se perceber que as partes, irmãos, consolidaram o direito de superfície de forma informal, eis que o titular do prédio base ainda não regularizou a matrícula do imóvel, sendo que ambas as edificações estão separadas em acesso, fornecimento de água, energia e telefone. [...] E deixa-se aqui uma advertência às partes: o exercício do direito de laje não é amplo e absoluto pelo superficiário, que deve suportar as obras de manutenção do piso de sustentação do seu pavimento, como está expressamente consignado no artigo 1.510-B do Código Civil, sob pena das cominações legais.[58]

É possível concluir que tanto o julgado *supra* quanto o posicionamento do jurista Roberto Paulino de Albuquerque Júnior, em verdade, na tentativa de demonstrarem que o direito de laje não é um direito real autônomo, negam a intenção do legislador, que foi criar uma regulamentação própria para as construções erguidas sobre imóvel de terceiro.

---

[57] GAGLIANO, Pablo Stolze. Direito real de laje: primeiras impressões. **JUS.com.br**, jan. 2017. Disponível em: jus.com.br/artigos/54931/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes. Acesso em: 5 ago. 2023.

[58] TJSP, Apelação Cível 1003793-19.2017.8.26.0006, 12.ª Câmara de Direito Privado, Foro Regional VI – Penha de França, 2.ª Vara Cível, Rel. Jacob Valente, j. 19.12.2019, data de registro 19.12.2019.

Especificamente no julgado anterior, nota-se que o direito de laje e o direito de superfície se confundem, na medida em que o magistrado nega se tratar de uma figura nova e autônoma, mas aplica o artigo 1.510-B, que dispõe ser “expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local”.

Nesse ponto, não é crível que o objetivo da lei é regulamentar o direito de superfície, pois, se assim fosse, tais disposições sobre o direito real de laje não seriam incluídas em capítulo próprio.

Ademais, existem outros pontos de distinção entre o direito real de laje e o direito real de superfície, tais como: (i) a responsabilidade pelos encargos e tributos, uma vez que o superficiário é o responsável pelo pagamento, conforme o artigo 1.371 do Código Civil, enquanto no direito de laje o titular da laje responde pelos encargos incidentes sobre sua unidade autônoma, conforme o artigo 1.510-A, § 2.º, do Código; (ii) a temporariedade do direito de superfície, enquanto o direito de laje é perene; e (iii) a necessidade de mera averbação na matrícula do imóvel para instituição do direito de superfície, enquanto no direito real de laje é preciso a abertura de uma matrícula.

Diante do exposto, para fins deste trabalho, o direito real de laje é um direito real autônomo sobre coisa própria, o qual não se confunde com o direito real de superfície, que é pacificamente considerado um direito real sobre coisa alheia.

## 4.4 Direitos e deveres das partes

Sabendo-se que a laje pode ser constituída acima e/ou abaixo da construção-base, existem duas figuras nessa relação jurídica: o lajeado, titular da construção-base, e o lajeário, titular do direito de laje sobreposta ou laje em infrapartição.

> Nesse sentido, conforme já explicitado, existe uma desconexão entre a laje e o terreno, ou seja, a laje é autônoma, mas, por sua vez, o artigo 1.510-C, § 1.º, I a IV, do Código Civil, descreve quais as áreas que servem a todo o edifício em laje:
> § 1.º São partes que servem a todo o edifício:

> I – os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;
> II – o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;
> III – as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e
> IV – em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.[59]

Assim, o titular da construção-base, ou seja, o lajeado, possui o dever de manter íntegra a propriedade do terreno sobre o qual o titular do direito real de laje edificou sua construção. No entanto, é dever tanto do proprietário da construção-base quanto do titular da laje de arcar com as despesas pertinentes à conservação e fruição das partes que sevem a todo o edifício, cuja proporção deve ser estipulada em contrato.

Ainda é comum às partes o direito de, em qualquer caso, promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do artigo 249 do Código Civil, o qual dispõe sobre a possibilidade de ressarcimento quando apurada a responsabilidade daquele a quem pertencia o dever de reparar.

Nesse caso, a parte que não contribuiu ou não foi notificada sobre a realização da obra em razão do grau de emergência do reparo receberá a posterior cobrança do credor, que possui direito à autoexecutoriedade nos casos de urgência; na obrigação de fazer, salvo hipótese de efetivo abuso, não caberá qualquer tipo de indenização.

O artigo 1.510-B dispõe que é vedado ao “titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local”.

Na mesma direção é a questão dos encargos e tributos, uma vez que o titular do direito real de laje responde pelos encargos e tributos que incidirem sobre sua unidade, da mesma forma que, respectivamente, o proprietário da construção-base responde pela sua construção.

---

[59] BRASIL. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: www.planalto. gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 1.º jul. 2021.

Nesse diapasão, uma situação que merece atenção do proprietário da construção-base é a possibilidade de ocorrer eventual progressividade no imposto sobre a propriedade territorial urbana (IPTU) em virtude do acréscimo das construções erigidas pelo titular do direito real de laje, ou seja, a edificação da laje não deve ser compreendida como uma melhoria da construção-base.

> Neste sentido, entende-se que esteja vedado aos municípios valerem-se de eventual progressividade no imposto sobre a propriedade territorial urbana (IPTU) para majorar a alíquota do mesmo, sob a justificativa de que a laje realiza incremento de valor na construção-base.[60]

Dessarte, pode o proprietário requerer revisão de cálculos, objetivando transferir, de forma proporcional, ao titular do direito da laje as despesas tributárias que lhe cabem. Assim, há de observar que a autonomia tributária deve ser compreendida de maneira absoluta, a fim de evitar *bis in idem*, ou seja, de modo a evitar a tributação de ambas as construções[61].

Ademais, o proprietário da construção-base tem direito a exercer seu direito de preferência em casos de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, como também da laje da qual é titular, desde que realize a manifestação de sua vontade dentro de 30 dias por escrito, conforme disposto no artigo 1.510-D do Código Civil:

> 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.[62]

Ressalta-se que o referido dispositivo determina uma ordem de preferência, qual seja, primeiro o proprietário da construção-base e depois o titular do direito real de laje, ressalvada a possibilidade de o contrato entre as

---

[60] FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de laje**: do puxadinho à digna moradia. 4. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: JusPodivm, 2020. p. 71.

[61] FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de laje**: do puxadinho à digna moradia. 4. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: JusPodivm, 2020. p. 71.

[62] BRASIL. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. 2002. Disponível em: www.planalto. gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 1.º jul. 2021.

partes dispor de forma distinta, o que será mais bem abordado em capítulo próprio.

Caso o proprietário da construção-base ou titular da laje não tenham sido comunicados sobre a alienação, eles poderão depositar em juízo o valor referente à parte alienada a terceiro dentro do prazo de 180 dias a contar da data da alienação para haver para si a parte vendida, conforme o § 1.º do artigo 1.510-D do Código Civil.

Com relação aos direitos e deveres do lajeário, titular da laje, cabe a este usar (*jus utendi*), gozar (*jus fruendi*) e dispor (*jus abutendi*), além de ceder a superfície de sua construção, desde que haja a anuência expressa dos titulares da construção-base e demais lajeados, a fim de instituir um sucessivo direito de laje.

A constituição da laje cria o direito ao lajeado de se opor às futuras constituições de direito de laje, bem como o direito ao lajeário de constituir novo direito de laje sobre ou abaixo da que lhe caiba. No entanto, para que haja a constituição de laje, é imprescindível o consentimento de todos os demais lajeários e lajeado.

Ademais, a constituição da laje acarreta o surgimento da plena posse para seu titular, permitindo a adoção de quaisquer medidas que garantam a tutela de sua laje, sendo ela repressiva ou preventiva.

Além daqueles direitos e deveres suscitados nos artigos de lei que tratam do tema direito real de laje, tanto ao proprietário da construção-base quanto ao titular do direito de laje, incidem normas relativas ao direito de vizinhança, previsto entre os artigos 1.277 e 1.313 do Código Civil.

Entre as regras de convivência do direito de vizinhança que devem ser respeitadas entre o titular da construção-base e os titulares das lajes, Déborah Regina Lambach Ferreira da Costa destaca o direito ao sossego:

> As pessoas que procuram, através das lajes, garantir suas moradias encontram na coexistência de ambientes despreparados uma dificuldade de exercício de outros direitos que lhes são inerentes, e o sossego é um desses ameaçados. O respeito próprio e pelo próximo se faz ainda mais necessário, pois as combatidas interferências explicitadas no artigo 1.277 da

> Lei Civil aparecem com mais frequência e o uso anormal e socialmente necessário passa a ser mais frequente.
> [...]
> O sossego é, então, impactado diretamente com a regularização das lajes, exigindo mais tolerância e flexibilidade dos que habitam zonas sob mesma influência. Os ruídos excessivos são uma modalidade de expressão de desassossego, sendo a mais comum de gerar desconfortos entre as pessoas interligadas no caso concreto.[63]

Nessa esteira, além dos direitos e deveres aqui mencionados, existem muitos outros que devem ser observados para que a convivência, tanto na esfera jurídica quanto entre o lajeado e os lajeários, seja a mais harmônica possível.

## 4.5 Formas de aquisição

Reconhecida a natureza real e autônoma do direito de laje, algumas regras a ele se aplicam automaticamente no que diz respeito à sua forma de constituição e de transmissão, entre elas algumas características típicas dos institutos de direito real, por exemplo: a tipicidade, a oponibilidade *erga omnes*, a perpetuidade, a elasticidade e o direito de sequela, conforme já tratado neste trabalho.

O Código Civil disciplina como formas de aquisição da propriedade imóvel a usucapião, o registro do título e a acessão, todos explicitados entre os artigos 1.238 a 1.259 do Código Civil.

Embora não conste do título que trata das formas de aquisição da propriedade, o direito hereditário também é uma forma de aquisição, o qual se dá no momento do falecimento, em razão do princípio de *saisine*, de modo que o registro do inventário ocorre, em verdade, apenas em apreço ao princípio da continuidade dos registros.

A aquisição da propriedade, em caráter geral, pode ocorrer de forma originária ou derivada, cuja classificação, nas palavras de Carlos Roberto Gonçalves, significa:

---

[63] FERREIRA DA COSTA, Déborah Regina Lambach. O conflito entre o direito de laje e a garantia ao sossego. **Revista Jurídica Cesumar**, 2021. Disponível em: https://periodicos.unicesumar.edu.br/index.php/revjuridica/article/view/9547/6813. Acesso em: 1.º jan. 2024.

> É da primeira espécie quando não há transmissão de um sujeito para o outro, como ocorre na acessão natural e na usucapião. O indivíduo, em dado momento, torna-se dono de uma coisa por fazê-la sua, sem que lhe tenha sido transmitida por alguém, ou por que jamais esteve sob o domínio de outrem. Não há relação causal entre a propriedade adquirida e o estado jurídico anterior da própria coisa.
> A aquisição é *derivada* quando resulta de uma relação negocial entre o anterior proprietário adquirente, havendo, pois, uma transmissão do domínio em razão da manifestação de vontade, como do registro do título translativo.[64]

A título exemplificativo, a aquisição será originária quando ocorrer por meio da usucapião, da adjudicação ou da desapropriação pelo Poder Público, ou, ainda, de modo derivado, mediante negócio jurídico estabelecido *inter vivos* ou *causa mortis*.

No que tange à usucapião como modalidade originária de aquisição da propriedade imobiliária, cumpre destacar que há divergência entre os juristas, pois há quem entenda, como é o caso de Caio Mário Pereira da Silva, que somente será uma aquisição originária na hipótese de o domínio surgir pela primeira vez.[65]

No que diz respeito à forma originária de aquisição por usucapião, é certo que o instituto se aplica para a formalização do direito real de laje. Todavia, é importante salientar que, diante do contexto fático e social que se visa formalizar, em que, na maioria das vezes, as posses de terrenos privados advêm de ocupações e não são fundadas em justo título, sua aplicação se restringiria, nessas hipóteses, às modalidades da usucapião extraordinária geral, da usucapião extraordinária qualificada pelo atendimento da função social e da modalidade da usucapião especial urbana, previstas respectivamente no artigo 1.238, *caput* e parágrafo único, e no artigo 1.240, *caput*, todos do Código Civil.

Entretanto, nada obsta que, diante de situação fática diversa, constatada a existência de justo título e/ou posse mansa e pacífica, admitam-se as outras formas de usucapião também constantes no diploma civil.

---

[64] GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2006. v. V, p. 231.

[65] PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2007. v. III, p. 115-116.

No tocante à forma derivada de aquisição, esta poderá ocorrer por meio da celebração de diversas espécies de negócio jurídico, entre elas as mais usuais: a compra e venda, a doação, o testamento, o casamento no regime da comunhão universal de bens, o divórcio e a hipoteca.

No que tange à relevância da distinção entre modo originário e derivado, Washington de Barros Monteiro esclarece que

> [...] aquele que se abroquela num modo derivado se assujeitará eventualmente a comprovar que seu antecessor também era dono da coisa adquirida e que esta sempre esteve no domínio de todos os proprietários que o precedera. Tal demonstração ressente-se, algumas vezes, se sérias dificuldades práticas, razão pela qual de tal encargo já se disse constituir *probatio diabolica*, que tantos embaraços ocasiona nas ações de reivindicação. No tocante aos modos originários, ociosa se torna semelhante comprovação.[66]

No que concerne ao direito real de laje, existe o Enunciado 627 da VIII da Jornada de Direito Civil que assim dispõe: “O direito real de laje é passível de usucapião”.

Pablo Stolze Gagliano defende a usucapião como forma de aquisição do direito real de laje ao explicar:

> Dependendo da circunstância, poderá até mesmo, operar-se a aquisição do direito real de laje por usucapião, observados os requisitos legais da prescrição aquisitiva. E mesmo que a cessão seja gratuita, a título de comodato, se o cessionário passa a se comportar como titular exclusivo da laje, alterando o seu *animus* e a própria natureza da posse precária até então exercida, poderá, na visão deste trabalho, consolidar o seu direito sobre a construção sobrelevada (direito real de laje), mediante usucapião, contando-se o prazo de prescrição a partir do momento em que deixa de se comportar como simples comodatário, por aplicação da regra “interversio possessionis”.[67]

Recente acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro reconheceu a possibilidade de usucapião com fundamento no direito real de laje, excluindo a condicionante de que a construção-base deve estar

---

[66] BARROS MONTEIRO, Washington de. **Curso de direito civil**: direito das coisas. 24. ed. São Paulo: Saraiva, 1985. v. 3, p. 102.

[67] GAGLIANO, Pablo Stolze. Direito real de laje: primeiras impressões. **JUS.com.br**, jan. 2017, p. 8. Disponível em: jus.com.br/artigos/54931/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes. Acesso em: 5 ago. 2023.

regularizada, tendo em vista que usucapião é forma originária de aquisição da propriedade:

> Apelação cível. Ação declaratória de usucapião de direito real de laje. Sentença julgando extinto o processo, sem resolução do mérito, na forma do artigo 485, IV, do Código de Processo Civil. Imóvel construído sobre unidade imobiliária não regularizada e que também é objeto de ação de usucapião em tramite perante a 6.ª Vara Cível Regional de Jacarepaguá. Impossibilidade de se exigir que a construção-base esteja regularizada para se ajuizar ação de usucapião do direito real de laje. Autonomia entre o imóvel-base e a laje, cujo direito real será eventualmente registrado em matrícula própria. Usucapião é forma originária de aquisição do direito de propriedade. *Error in procedendo*. Sentença que se anula de ofício.[68]

Além das demais formas de aquisição, Francisco Loureiro suscita a aquisição do direito real de laje por sentença, na hipótese de partilha judicial em divórcio, dividindo, no exemplo, um sobrado em dois andares:

> Tome-se como exemplo a partilha judicial em divórcio, na qual diante da impossibilidade da divisão, ou inconveniência da venda, determina o juiz que o primeiro piso seja atribuído a um dos cônjuges e o segundo piso ao outro, mediante realização de obras que permitam acessos independentes.[69]

Veja-se que nessa circunstância o direito real de laje, além de uma forma de aquisição da propriedade, trata-se de uma maneira de extinguir a propriedade em comunhão existente entre o então casal.

No mesmo sentido, tal possibilidade pode ser aplicável no caso de imóveis recebidos em herança, na qual, se a construção física, como no exemplo anterior, atender aos requisitos do direito real de laje, pode-se por sentença determinar que o imóvel seja dividido em construção-base e laje entre os herdeiros.

Sobre o tema há acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, no qual reconheceu o direito real de laje entre familiares:

---

[68] TJRJ, Apelação 0809315-84.2023.8.19.0203, 14.ª Câmara de Direito Privado (antiga 9.ª), Rel. Des. Daniela Brandão Ferreira, j. 19.10.2023.

[69] LOUREIRO, Francisco Eduardo. Direito de laje e superfície. **Revista ARISP JUS**, 12. ed., mar. 2017. Disponível em: https://www.26notas.com.br/blog/?p=13281. Acesso em: 3 ago. 2023.

> Apelação cível. Extinção de comodato. Sentença de improcedência. Narra a autora, na presente demanda, que no ano de 2006, mediante comodato verbal, consentiu que a ré, sua nora, residisse com seu companheiro, filho da autora, no segundo pavimento do mesmo imóvel. Sustenta ainda que, no ano de 2014, após o falecimento de seu filho, buscou a retomada do imóvel sem sucesso e que, desde então, tem tido diversos desentendimentos com a ré, o que torna insustentável a relação tão próxima. Já a ré, por seu turno, alega ter a posse legítima do bem, asseverando que a autora cedeu, de modo definitivo, o local ao seu filho, em troca de construções na laje que a adaptassem para ser um segundo pavimento independente. Para tanto, acosta cópia de cotas do IPTU relativo à laje, que comprova a existência de matrícula própria da área denominada "sobrado", cujo contribuinte é seu falecido companheiro. Demanda que trata, em verdade, de direito real de laje exercido pelo filho da autora, segundo o qual o proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo (art. 1.225, XIII, c/c art. 1.510-A do CC/02). Posterior falecimento do filho da autora e companheiro da ré que desdobra em direito real de habitação em seu favor, na forma do art. 1.225, inciso VI, e art. 1.414 a art.1.416 do CC. Situação que fundamenta a improcedência do pedido autoral de reintegração na posse do bem. Autora que não logrou demonstrar a sua posse e o respectivo esbulho, requisitos para a reintegração. Sentença correta. Desprovimento do recurso.[70]

Em resumo, uma vez que, para fins desta pesquisa, adota-se que o direito real de laje é um direito real autônomo sobre coisa própria, os modos de aquisição seguirão os mesmos daqueles da propriedade imobiliária.

## 4.6 Do direito real de laje instituído de forma sucessiva, independência funcional e acesso individualizado

O § 6.º do artigo 1.510-A do Código Civil traz a possibilidade de instituição do direito de lajes por meio de construções sobrepostas, no caso de construções erguidas acima, e lajes infrapostas, na hipótese de construções realizadas abaixo:

> § 6.º 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

[70] TJRJ, Apelação Cível 0059912-35.2015.8.19.0021, 6.ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Inês da Trindade Chaves de Melo, j. 06.08.2020.

> das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.[71]

Nesta pesquisa, o direito real de laje tipificado no *caput* do artigo 1.510-A do Código Civil será denominado *direito real de laje simples*, enquanto o direito real de laje sucessiva do § 6.º do mesmo dispositivo será chamado de *direito real de laje complexo*, cuja classificação aqui se apresenta para melhor exposição do tema.

Carlos Eduardo Elias de Oliveira[72] ensina que: “A laje de primeiro grau é a que, em primeiro lugar, repousa sobre ou sob a construção-base. A de segundo grau é a que segue após a laje de primeiro grau. E assim sucessivamente”.

Verifica-se que o direito real de laje complexo obedece o critério de proximidade, na medida em que a lei atribui ao titular da laje sobre a qual se instituirá a nova laje a escolha pela instituição ou não dessa nova construção, condicionada à autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes e respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.

Uma vez instituído o direito real de laje de forma sucessiva, ou seja, diante da existência de várias construções sobrepostas ou infrapostas, importante tratar de dois requisitos constituidores do instituto que existiam na Medida Provisória 759 que foram excluídos quando da conversão na Lei 13.465/2017, mas permanecem em discussão na doutrina.

Franciso Loureiro menciona entre os requisitos caracterizadores do direito real de laje os seguintes: (i) acessos independentes entre si; e (ii) inexistência de áreas comuns:

> Os requisitos cumulativos para a instituição do direito real de laje são os seguintes: a) existência de construções sobrepostas, cujos direitos são de titularidades distintas; b) a inexistência de áreas comuns entre as duas construções, com acessos independentes entre si; c) aprovação das duas construções, em observância às normas administrativas; d) a irregularidade

---

[71] BRASIL. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: www.planalto. gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 1.º jul. 2021.

[72] OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da Lei n. 13.465 de 2017**: nova lei, nova hermenêutica. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, jul. 2017, p. 8. Disponível em: https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/text os-para-discussao/td238. Acesso em: 12 jul. 2023.

> formal das construções sobrepostas, cuja solução é a instituição do direito real de laje.[73]

No mesmo sentido, Gianfranco Faggin Mastro Andréa e Wagner Wilson Deiró Gundim mencionam que existem dois requisitos essenciais para a constituição do direito real de laje: (i) isolamento funcional; e (ii) acesso independente, destacando a necessidade de tais requisitos serem observados em atenção às peculiaridades do caso concreto:

> Neste passo, a unidade imobiliária da laje, em uma perspectiva funcional, deve estar isolada da construção original, apresentando-se como célula habitacional distinta. Também deve ter via de acesso ou ingresso na unidade de maneira independente, a exemplo: uma escadaria própria que dá acesso ao segundo pavimento diretamente. Porém, esse requisito deve ser interpretado de maneira equilibrada, uma vez que em muitas localidades a escada que serve para a construção principal prossegue para o segundo pavimento, devendo nesse caso considerar-se também como acesso independente.[74]

Contudo, para fins desta pesquisa, considera-se que tais requisitos não são essenciais ao instituto do direito real de laje, seja ele simples ou sucessivo, uma vez que eles não fazem parte da lei, bem como é faticamente inviável, diante da existência de várias construções sobrepostas, haver um acesso independente para cada uma delas, sem que isso onere a construção-base ou, até mesmo, invada a via pública.

Em casos de direito real de laje simples, nota-se uma tendência dos tribunais em enfatizar o acesso individualizado, como tratado no acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Amazonas:

> Apelação cível. Direito civil e processual civil. Ação de reconhecimento de direito real sobre a laje. Art. 1.510-A do CC. Cessão da superfície superior de imóvel. Fato incontroverso. Unidade autônoma. Pedido de registro imobiliário. Cabimento. Sentença mantida. A teor do que dispõe o art. 1.510-A do CC, o proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície

---

[73] LOUREIRO, Francisco Eduardo. Direito de laje e superfície. **Revista ARISP JUS**, 12. ed., mar. 2017. Disponível em: https://www.26notas.com.br/blog/?p=13281. Acesso em: 3 ago. 2023.

[74] ANDRÉA, Gianfranco Faggin Mastro. Direito de laje como direito real de propriedade: uma análise sob a perspectiva constitucional do direito à moradia, da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana. **Revista Pensamento Jurídico**, São Paulo, v. 13, n. 2, jul./dez. 2020. Disponível em: https://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal /documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/RPensam-Jur_v.14_n.1.03.pdf. Acesso em: 10 jan. 2024.

> superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo. O direito real de laje, introduzido no ordenamento jurídico brasileiro pela Lei n.º 13.465/2017, trata-se de cessão, pelo proprietário de uma construção-base, da superfície superior ou inferior dessa construção, garantindo ao titular da laje unidade distinta e autônoma, mediante abertura de matrícula própria no registro de imóveis. No caso, a doação da área pela Apelante trata-se de fato incontroverso, bem como a edificação do imóvel na superfície superior da construção-base e a sua independência desta. Recurso conhecido e não provido.[75]

Assim, é o caso de admitir, ao menos, a existência de área comum entre o lajeado e os lajeários para acesso às construções, seja diante de um direito real complexo, seja, a depender das disposições físicas das construções envolvidas, até mesmo no direito real de laje simples

Diante do exposto, uma vez demonstrado em que consiste o direito real de laje constituído sucessivamente, aqui classificado como direito real de laje complexo, e depois de levantados dois pontos concernentes à independência funcional e acesso individualizado entre as construções, passa-se a abordar o direito de preferência no direito real de laje.

## 4.7 Direito de preferência no direito real de laje

O direito de preferência pode ser conceituado como o dever que aquele que almeja vender seu imóvel tem de oportunizar a outrem adquirir o imóvel em condições de igualdade com terceiro, de modo que, se aquele aceitar o negócio naquelas condições, celebre o futuro contrato no lugar do terceiro.

O artigo 1.510-D do Código Civil traz a norma do direito de preferência no direito real de laje, especificando a ordem pela qual pode ser exercido, qual seja, em primeiro lugar, o proprietário da construção-base e, em segundo lugar, o titular do direito real de laje:

> 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

[75] TJAM, Apelação Cível 0612115-86.2018.8.04.0001, 3.ª Câmara Cível, Rel. Abraham Peixoto Campos Filho, j. 09.09.2022, data de registro 09.09.2022.

> se manifestem no prazo de trinta dias, salvo se o contrato dispuser de modo diverso.
> § 1.º 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.[76]

Ressalta-se que o direito de preferência consubstancia uma prioridade de aquisição da laje atribuída ao preferente em concurso com outra pessoa interessada na aquisição, respeitados os mesmos termos e condições ajustados com o terceiro entre o titular da construção-base e o titular da laje, respeitada esta ordem – pode-se chamar tal situação em paridade de condições do direito de preferência, elemento essencial ao direito de preferência.

O *caput* do mencionado artigo estabelece, ainda, a possibilidade de disposição contratual diversa da forma estabelecida em lei, de modo que podem o proprietário da construção-base e o titular do direito real de laje criar outras maneiras para o exercício do direito de preferência, tais como alterar o prazo, formato de notificação das partes e, até mesmo, a ordem de preferência.

Nesse contexto, é possível estabelecer conexão com o princípio da autonomia da vontade, observadas as circunstâncias específicas em que ele é aplicado, pois, se, por um lado, quando não houver disposição em contrário, vincula a parte o quanto disposto no *caput* do artigo 1.510-D, por outro lado, uma vez exercida a autonomia da vontade previamente, vincula as partes ao quanto disposto em contrato.

Um destaque ao direito de preferência no direito real de laje está na ordem de prioridade estabelecida pela lei, qual seja, primeiro o titular da construção-base e, em segundo, o titular da laje. A possibilidade de o titular da construção-base possuir também uma laje é a crítica com relação à concentração da propriedade, a qual não estaria de acordo com o direito real de laje para fins criado.

Sobre esse ponto, Eric Santos Andrade discorre:

---

[76] BRASIL. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: www.planalto. gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 1.º jul. 2021.

> Ao contrário, a lei legitima o proprietário da construção-base ser o primeiro a exercer o direito de preferência de aquisição, o que abriria portas para que ele venha a ser titular do imóvel-base e de outra unidade lajeada. São duas unidades autônomas, dois títulos de propriedade concentrados nas mãos de um indivíduo. A concentração de propriedade aqui tem nítido conteúdo de constituição da propriedade como capital, mero título comercializável e especulativo, estando a situação distante da proteção da moradia digna.[77]

Na hipótese da existência de sucessivo direito real de laje, o § 2.º do artigo 1.510-D do Código Civil estabelece que o direito de preferência deve ser exercido na ordem de prioridade, respeitado o critério de proximidade da laje sobreposta a ser alienada: "§ 2.º 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".[78]

O direito de preferência no direito real de laje sucessiva utiliza o critério da proximidade física das construções, possibilitando ao titular da laje ascendente ou descendente aumentar seu espaço, de modo a concentrar a fruição do imóvel como um todo entre aqueles que já fazem parte do edifício lajeado.

Veja-se que o direito de preferência no direito real de laje apresenta-se de duas formas, sendo a primeira aquela prevista no *caput* do artigo 1.510-D e a segunda a previsão do § 2.º do mesmo dispositivo, os quais são aplicáveis em situações distintas, de modo que não há que falar sobre eventual contradição.

Flávio Tartuce[79] esclarece que o dispositivo legal estabelece duas ordens legais e subsequentes, na medida em que, na primeira situação, a preferência é do titular da construção-base em relação ao titular da laje, enquanto na segunda situação, na hipótese de o titular da construção-base não exercer seu direito de

---

[77] ANDRADE, Eric Santos. **A tutela do direito de laje no Brasil**: análise da regulação da Lei Federal n.º 13.465/2017 à luz do direito fundamental social de moradia digna. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020. p. 287-288.

[78] ANDRADE, Eric Santos. **A tutela do direito de laje no Brasil**: análise da regulação da Lei Federal n.º 13.465/2017 à luz do direito fundamental social de moradia digna. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020. p. 287-288.

[79] 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**, Fortaleza, v. 23, n. 3, 2018. Disponível em: https://ojs.unifor.br/rpen/article/view/7800/pdf. Acesso em: 15 jan. 2024.

preferência, a concorrência será somente entre os titulares das lajes, observado o critério de proximidade.

Assim, uma vez demonstradas as peculiaridades do direito de preferência no direito real de laje, passa-se a analisar as questões registrais desse instituto.

## 4.8 Do registro imobiliário

Nessa seara, considerando a importância do registro da escritura pública no Cartório de Registro de Imóveis, faz-se necessário tratar sobre o procedimento que engloba o registro do direito real de laje.

Nos termos dos artigos 108 e 166, IV, do Código Civil, se o valor do imóvel ultrapassar trinta vezes o salário mínimo vigente à época da celebração do negócio jurídico, este deverá ser realizado por escritura pública, sob pena de nulidade. Contudo, não excedido o valor em comento, e desde que de acordo com os cálculos do Poder Público, admitir-se-á a celebração do negócio jurídico por instrumento particular.

> Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.
> Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:
> [...]
> IV – não revestir a forma prescrita em lei.[80]

O direito real de laje, por sua vez, por se tratar de um direito real sobre o imóvel e considerando a ausência de legislação que trata acerca da forma do instrumento para constituição desse direito real, deve observar o artigo 108 do Código Civil.

A constituição do direito de laje por negócio jurídico *inter vivos* opera mediante o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis competente. Nesse sentido, a lei que dispõe sobre os registros públicos (Lei

[80] BRASIL. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: www.planalto. gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 1.º jul. 2021.

6.015/1973) prevê em seu artigo 172 que os atos constitutivos modificativos envolvendo os direitos reais serão levados a registro:

> Art. 172. No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, “inter vivos” ou “mortis causa” quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a terceiros, quer para a sua disponibilidade.[81]

Nessa sequência, o artigo 1.227 do Código Civil também dispõe sobre o registro dos atos constitutivos ou translativos:

> Art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.[82]

A aquisição do direito de laje por meio do negócio jurídico *causa mortis* também deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente para preservar o princípio da continuidade. Nesse tipo de aquisição, por sucessão em caso de falecimento do titular, o título a ser levado a registro é o formal de partilha ou a escritura do inventário extrajudicial.

O § 3.º do artigo 1.510-A do Código Civil determina que os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

Sobre o registro do direito real de laje Alberto Gentil discorre:

> Se considerado como direito real, o direito de laje diferiria de todos os demais direitos reais ao adotar como técnica registral a abertura de uma matrícula própria para o imóvel em que registra a laje. Vemos, por mais esta razão, o direito de laje como um novo direito de propriedade, uma vez que é criada sua autonomia jurídica ao determinar a abertura de matrícula própria.[83]

---

[81] BRASIL. **Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, 1973. Disponível em: http://www.planalto. gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 1.º jul. 2023.

[82] BRASIL. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: www.planalto. gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 1.º jul. 2021.

[83] GENTIL, Alberto (coord.). **Registros públicos**. 4. ed. Rio de Janeiro: Método, 2023. p. 727.

Nesse sentido, o § 9.º do artigo 176 da Lei que dispõe sobre registros públicos (Lei 6.015/1973) estabelece sobre o registro do direito real de laje:

> Art. 176. O Livro n.º 2 – Registro Geral – será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro n.º 3.
> § 9.º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca.[84]

O registro do direito do direito real de laje pode ser efetuado mesmo quando não houver a construção da laje pretendida, porém faz-se necessário realizar a abertura da matrícula da construção-base para que haja a averbação do direito real pretendido e, assim, viabilizar a abertura da matrícula da laje para posterior averbação da construção.

É possível a abertura da matrícula da laje com a construção já erigida ou ainda apenas com o pavimento para posterior averbação da construção, cujos atos posteriores seguirão conforme as regras do artigo 167, I e II, da Lei 6.015/1973.

Cristiano Chaves de Farias, Martha El Debs e Wagner Inácio Dias ensinam como é realizado o registro do direito real em questão:

> 1. Estando averbada a construção-base, e mediante a apresentação do título, que deverá ser acompanhado de certificação pela municipalidade, expedida nos termos das posturas previstas na legislação local, quanto à segurança da construção dos novos pavimentos, averba-se na matrícula do terreno, e nas lajes anteriores, se houver, a instituição da laje e abertura da nova matrícula, identificando-se a construção a que se refere.
> 2. Esta averbação e a respectiva abertura da matrícula – ainda em nome do titular da construção base – criam como que um ‘regime jurídico intermediário’, destinado a receber o direito do novo titular.
> 3. Aberta a nova matrícula, registra-se a transmissão da titularidade da laje.

[84] BRASIL. **Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 1.º jul. 2023.

> 4. A construção do novo pavimento deverá ser averbada na matrícula da laje.[85]

No caso da constituição do direito real de laje sucessivo, o procedimento será o mesmo: considerando a preexistência da matrícula da construção-base, será nela averbada e nas matrículas da laje anterior.

Sobre o registro do direito real de laje sucessivo, Alberto Gentil explica:

> Se se pretender constituir novo direito de laje, sobre a matrícula da laje, serão apresentados os mesmos documentos e precedidos os mesmos atos, no entanto, a averbação da constituição da laje de segundo grau é feita na laje anterior, com averbação na matrícula da construção-base. E assim, sucessivamente, nos termos do autorizado no art. 1.510-A, § 6.º, do CC.[86]

Ademais, o registro do direito real de laje deve respeitar três princípios registrais: especialidade, continuidade e unitariedade matricial.

Cristiano Chaves de Farias, Martha El Debs e Wagner Inácio Dias apontam a importância da observação do princípio da continuidade nos casos de transmissão da propriedade, uma vez que

> [...] deve haver uma ligação, um encadeamento entre o que será o objeto de registro e aquilo que antecedeu a esse registro, de forma que não configure lacunas ou interrupções na seara registrária. [...] para que uma pessoa possa transmitir a propriedade, o título de aquisição desta propriedade deve estar registrado.[87]

O princípio da especialidade, expresso no artigo 176, II, III e parágrafos, e artigos 224 e 226 da Lei 6.015/1973, refere-se à necessidade de descrição completa do imóvel e do direito, bem como da qualificação dos sujeitos que fazem parte desse direito, portanto todos os sujeitos devem estar individuados.

Por fim, o princípio da unitariedade matricial determina que cada imóvel será objeto de uma matrícula e cada matrícula descreverá apenas um imóvel. Assim: “A matrícula é ato obrigatório do Oficial Registrador e antecedente de

---

[85] FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de laje**: do puxadinho à digna moradia. 4. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: JusPodivm, 2020. p. 237.
[86] GENTIL, Alberto (coord.). **Registros públicos**. 4. ed. Rio de Janeiro: Método, 2023. p. 728.
[87] FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de laje**: do puxadinho à digna moradia. 4. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: JusPodivm, 2020. p. 222-223.

qualquer registro. Será feita à vista dos elementos constantes do título apresentado e do registro anterior que constar do próprio cartório [...]".[88]

Ademais, tendo em vista que o direito real almeja legalizar práticas do direito imobiliário que até então eram realizadas de maneira paralela à lei, é necessário observar que, antes de criar um direito real e exigir seu registro, é preciso que o Poder Público promova a regularização de áreas irregulares nas quais existam imóveis passíveis de regularização pelo direito real de laje.

Logo, antes de registrar o direito real de laje, é necessário um esforço do Estado para regularizar todas as áreas das comunidades para que o registro desse direito real possa ser realizado.

Nesse sentido, Sílvio de Salvo Venosa expõe que a inefetividade do direito real de laje é reflexo das falhas das políticas públicas que visam regularizar as moradias irregulares e da ausência do Estado, que não consegue garantir um dos direitos fundamentais, o direito à moradia digna.

> Raramente far-se-á registro imobiliário desse direito, mormente porque imóveis desse jaez situam-se em comunidades irregulares, com vasta pressão populacional e sérios problemas de segurança que longe estão de regularização registral. Na verdade, os sambas e versos que cantam as favelas, hoje denominadas comunidades, e mencionam as lajes, são formosos nas estrofes, mas trágicos na realidade.[89]

Uma vez demonstrado o procedimento e as peculiaridades para registro do direito real de laje perante o Cartório de Registro de Imóveis, passa-se ao estudo de sua forma de extinção.

## 4.8 Extinção do direito real de laje

Os modos de extinção do direito real de laje foram regulamentados no artigo 1.510-E, *caput*, do Código Civil, que prevê a extinção do direito real de laje

---

[88] FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de laje**: do puxadinho à digna moradia. 4. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: JusPodivm, 2020. p. 235

[89] VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito real de laje (criado pela Lei 13.465 de 2017). **GEN Jurídico**, 8 nov. 2017. Disponível em: http://genjuridico.com.br/2017/11/08/direito-real-de-laje-lei-13-465-de-2017/. Acesso em: 10 ago. 2023.

quando ocorre a ruína da construção-base, salvo: I) se este estiver instituído sobre o subsolo; II) se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.

> Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:
> I – se este tiver sido instituído sobre o subsolo;
> II – se a construção-base for reconstruída no prazo de 5 (cinco) anos.[90]

Assim, a partir de uma interpretação sistemática e teleológica do instituto, chega-se à conclusão de que o direito real de laje se extinguirá com a ruína da construção-base, salvo se for erigida no prazo de cinco anos ou a laje tiver sido construída no subsolo.

No entendimento de Cristiano Chaves de Farias, Martha El Debs e Wagner Inácio Dias, para a segunda hipótese normativa, "[...] em não edificando no prazo máximo de 5 anos (prazo este imutável) estará o primeiro lajeário autorizado a reconstruir a edificação base, devendo para tanto respeitar os limites previamente existentes".[91]

Desse modo, o inciso II do artigo 1.510-E do Código Civil brasileiro de 2002, conforme os autores:

> [...] cria uma nova modalidade de mecanismo de perda (parcial) da propriedade pelo titular da construção-base e forma de aquisição da propriedade em favor do lajeário. Estabelece uma espécie qualificada de ocupação de imóveis (vez que o instituto é conhecido para os móveis), já que necessário envolver (1) a possibilidade de que o lajeário reconstrua a edificação base e (2) que, não importando outros atos de posse, não tenha o lajeado finalizado a reconstrução no prazo legal (5 anos).[92]

Ainda no tocante à forma de extinção pelo perecimento da construção-base, duas observações feitas pelos autores devem ser mencionadas: a primeira sobre o fato de que a disposição legislativa, ao tratar a respeito de uma hipótese de extinção física do direito real de laje, não possibilitou a interpretação de que

---

[90] BRASIL. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: www.planalto. gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 1.º jul. 2021.

[91] FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de laje**: do puxadinho à digna moradia. 4. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: JusPodivm, 2020. p. 221.

[92] FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de laje**: do puxadinho à digna moradia. 4. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: JusPodivm, 2020. p. 221.

haveria constituição de qualquer dependência material entre ambas as propriedades que implicasse, por consequência, a constituição de um vínculo de acessoriedade jurídica entre a laje e a construção-base; a segunda refere-se ao prazo legal de cinco anos, que será imutável, sob pena de suprimir eventual direito de uma das partes.

Conforme os autores, nada impede também que, contratualmente, visando maior segurança à existência física e jurídica da propriedade superficiária, estipule-se a obrigatoriedade de manutenção de seguro para a edificação, a fim de reconstruir o imóvel construído sobre a construção-base na hipótese de perecimento desta.

Cumpre também ressaltar que o perecimento da construção-base, única hipótese de extinção involuntária mencionada na norma jurídica que disciplina o instituto, não é a única forma de extinção do direito real de laje.

Seguindo as regras gerais de perda da propriedade, constantes no rol exemplificativo do artigo 1.275 do Código Civil, poderá ainda a propriedade ser extinta a) pela alienação; b) pela renúncia; c) por abandono; ou d) por meio da desapropriação, constituindo as três primeiras modos voluntários e a última, modo involuntário de extinção da propriedade.

Quanto à reparação civil do proprietário, não se restringirá ao disposto no parágrafo único do artigo 1.510-E do Código Civil, que a limita única e exclusivamente à hipótese de ruína da construção-base, ou seja, a uma hipótese específica de extinção da propriedade superficiária.

> Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:
> [...]
> Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.[93]

É certo que, uma vez extinto o direito real de laje, não apenas nos casos de perecimento da construção-base, mas em quaisquer das hipóteses já

[93] BRASIL. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: www.planalto. gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 1.º jul. 2021.

abordadas, quais sejam: alienação, renúncia, abandono ou desapropriação da propriedade superficiária, não se afastará eventual direito de reparação civil em favor do proprietário, que dependerá do caso concreto.

Entretanto, a inexistência de uma norma específica que trata a respeito da responsabilidade civil do proprietário ou possuidor da laje para questões atinentes à construção e à relação entre os proprietários, regras existentes atualmente apenas no âmbito normativo do condomínio edilício e que, por força do artigo 1.510-C do Código Civil, serão aplicadas, por analogia, ao direito real de laje quando couberem, não obstante a aplicação de regras específicas a serem estipuladas contratualmente.

Dessa forma, para além das regras do condomínio edilício, ao direito real de laje também devem-se aplicar as regras gerais do Código Civil quanto à responsabilidade civil.

Quanto à questão é inevitável, no exercício das faculdades inerentes ao domínio, que o proprietário ou o titular do direito real de laje possa praticar ou omitir atos que, a depender da conduta, infligirão danos a outrem, ou, bens alheios, e estão sujeitos, por conseguinte, a todas as consequências que a lei impõe aos que o praticam. Em outras palavras, é responsável pelos prejuízos a que der causa, tornando-se devedor da obrigação de indenizar.

Nesse sentido, pontua Orlando Gomes que:

> A responsabilidade civil do proprietário não difere substancialmente da que tem toda pessoa que, por ação ou omissão voluntária, viole direito ou cause prejuízo a outrem. Em princípio, sujeita-se às regras das obrigações por atos ilícitos. Particularidades existem, todavia, que justificam seu exame isolado.[94]

Portanto, ser proprietário ou possuidor é uma condição primária do dever de indenizar, de reparar civilmente.

Por fim, cumpre ressaltar que, uma vez extinto o direito real de laje, seja ele constituído sobre ou sob a construção-base ou, ainda, na hipótese de sucessivo direito de laje, deverá tal fato constar na matrícula das respectivas

---

[94] GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2021. p. 249.

propriedades originárias e propriedades superficiárias anteriores, conforme interpretação análoga à do disposto no artigo 176, § 9.º, da Lei 6.015/1973, incluído pelo artigo 56 da Lei 13.465/2017.

# 5 DIREITO REAL DE LAJE COMO FORMA DE EMPREENDER

Neste capítulo, uma vez exposto o direito real de laje como instituto novo inserido no ordenamento jurídico brasileiro, será tratada a possibilidade de ser utilizado por meio da atividade empresária, com a criação de um empreendimento imobiliário, visando a obtenção de lucro.

Sabendo-se que a laje pode ser constituída acima e/ou abaixo da construção-base, existem duas figuras dentro dessa relação jurídica: o lajeado, titular da construção-base, e o lajeário, titular do direito de laje sobreposta ou laje em infrapartição.

Nessa perspectiva, o direito de laje como forma de empreender pode originar-se de três modos: (i) o titular da construção-base pode ofertar no mercado o espaço abaixo ou acima de sua construção para que terceiros construam ou adquiram a construção já finalizada nesses espaços; (ii) o lajeário, ou seja, o titular da laje, em que está sua construção, ora adquirida do titular da construção-base, passa a ser titular do direito real de laje que está acima, de modo que poderá ofertá-la a terceiro, ocorrendo assim o direito de laje sucessivo; (iii) o titular da construção-base e o(s) titular(es) da(s) laje(s), em conjunto e previamente, podem planejar a construção do edifício lajeado, respeitando as diretrizes legais sobre o tema, e posteriormente ofertar no mercado tanto a construção base quanto as unidades autônomas construídas em laje.

Nas duas primeiras possibilidades, é importante levar em consideração que deve existir previamente a construção-base física, bem como haver a autorização do titular da construção-base e eventuais titulares de lajes já existentes para que o espaço para construir ou a construção já finalizada seja ofertada no mercado.

Na terceira hipótese apresentada, não se pressupõe a preexistência da construção-base, pois trata-se de um planejamento prévio a ser constituído do zero entre indivíduos que devem estabelecer entre si a titularidade individualizada, a qual deve ser respeitada ao ser ofertada no mercado, sob pena

de ser interpretada como uma maneira de burlar as demais formas de empreendimento imobiliário.

Assim, nos subtítulos que seguem, será demonstrado que o direito de laje pode ser utilizado como uma forma de empreender no mercado imobiliário, a ser materializado por um contrato atípico, o qual respeite os limites legais sobre o tema, mas não como maneira de substituir os demais formatos de empreendimento já adotados no mercado imobiliário.

## 5.1 Da possibilidade de aplicação do direito real de laje como forma de empreender sem o desvirtuamento das finalidades pelas quais foi criado

Neste item será tratada a possibilidade de utilização do direito real de laje como forma de empreender no mercado imobiliário, obedecendo suas diretrizes legais, de modo a respeitar sua estrutura e não configurar qualquer ilicitude ou confusão entre o instituto da incorporação imobiliária, condomínio edilício ou demais espécies de empreendimentos imobiliários.

Conforme demonstrado até o momento, o direito real de laje foi criado com a finalidade precípua de suprir a demanda da regularização fundiária nas comunidades localizadas à margem da sociedade, na qual os imóveis são construídos uns sobre os outros desordenadamente.

No entanto, uma vez inserido no ordenamento jurídico, sem qualquer ressalva sobre o âmbito da sua incidência, pode o direito real de laje ser empregado em outras situações fáticas, não somente nas comunidades para fins de regularização.

Obviamente que a aplicação do direito real de laje na esfera do direito imobiliário com a finalidade de obtenção de lucro deve respeitar os demais institutos que compõem o negócio, tais como a incorporação imobiliária e o condomínio edilício.

Francisco Loureiro trata do tema ao afirmar que o direito real de laje foi criado para regularizar situações de fato, o qual não pode ser utilizado com o

objetivo de fraudar as regras das demais formas de empreender no mercado imobiliário:

> Não resta dúvida que o novo direito real de laje tem a função de regularizar situações de fato, voltado à população de baixa renda, que levantou construções sobre construções, com titularidades distintas. Não pode e não deve o instituto ser usado por empreendedores imobiliários como válvula de escape das rigorosas regras do condomínio edilício (art. 1.331 e seguintes) ou do negócio complexo de incorporação imobiliária (L. 4.591/64), muito menos do parcelamento do solo urbano (L. 6.766/79). O § 7.º ressalva expressamente que a figura "não se aplica às edificações ou aos conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não, nos termos deste Código Civil e da legislação específica de condomínios". A redação do preceito não é a melhor, mas quer dizer que situações de condomínio edilício, cujos requisitos estão arrolados no art. 1.331 CC, não podem ser substituídas pelo direito real de laje.[95]

Para fins desta pesquisa, discorda-se parcialmente do colacionado posicionamento, na medida em que, conforme exposto no tópico anterior, a vontade do legislador não é vinculante, e, uma vez o direito de laje inserido como modalidade de direito real no ordenamento jurídico, pode ser utilizado em outras vertentes fáticas em caso de ausência de vedação legal.

Contudo, concorda-se com Francisco Loureiro com relação à afirmativa de que o direito real de laje não pode ser utilizado como forma de fraudar institutos jurídicos como o condomínio edilício e a incorporação imobiliária, de modo que esta pesquisa se propõe a demonstrar a que o direito real de laje pode ser usado como uma nova forma de empreender no mercado imobiliário, não podendo ser considerado um tipo de fraude.

Ainda, relevante frisar que o § 7.º mencionado na referência *supra* constava na redação da Medida Provisória 759/2016, o qual foi excluído, quando da conversão da Medida Provisória na Lei 13.465/2017, que de fato incluiu os dispositivos referentes ao direito real de laje no Código Civil.

Além disso, constou no artigo 55 da Lei 13.465/2017 o artigo 1.510-C, incluído no Código Civil, que não se encontrava na Medida Provisória 759/2016,

---

[95] LOUREIRO, Francisco Eduardo. Direito de laje e superfície. **Revista ARISP JUS**, 12. ed., mar. 2017. Disponível em: https://www.26notas.com.br/blog/?p=13281. Acesso em: 3 ago. 2023.

o qual dispõe expressamente que são aplicáveis ao direito real de laje, no que couber, as regras do condomínio edilício.

> Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.[96]

Também há de se considerar que, entre as possibilidades interpretativas das normas, a intenção do legislador não é essencial à interpretação, tampouco vinculante no momento da aplicação da lei, podendo os juristas valer-se de outras formas de interpretação da norma, tais como literal ou gramatical, lógica, histórica evolutiva, sistêmica, entre outras.

Em pesquisa sobre o tema, o inciso II do artigo 1.510-E do Código Civil foi apresentado como exemplo em artigo publicado pelo Senado Federal, de hipótese na qual a intenção do legislador não deve ser considerada, uma vez que a melhor interpretação é diferente daquela como expressada pelo legislador:

> A Lei n.º 13.465/2017 (Brasil, [2021e]), que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências, criou um novo direito real, chamado laje, consistente na projeção vertical em direção ao espaço aéreo ou ao subsolo, permitindo a matrícula de uma "cobertura" ou um porão de forma separada da unidade imobiliária original. Na disciplina desse tipo de construção, foi inserido o art. 1.510-E no Código Civil:
> Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:
> I – se este tiver sido instituído sobre o subsolo;
> II – se a construção-base *não* for reconstruída no prazo de cinco anos.
> Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína (Brasil, [2021c], grifo nosso).
> A leitura atenta do art. 1.510-E, *caput*, combinada com o inc. II, evidencia um erro na redação legislativa. A dupla negação interpretada de forma literal conduziria à inexistência do direito de laje se o edifício-base for reconstruído nos cinco anos seguintes à sua ruína e, *a contrario sensu*, à superveniência desse direito se a reconstrução se dá depois desse prazo. Como

[96] BRASIL. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: www.planalto. gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 1.º jul. 2021.

> se vê, é ilógico que seja assim; portanto, a melhor interpretação terá de desconsiderar o não inserido no inc. II.[97]

O motivo pelo qual mencionado dispositivo foi tratado em outra pesquisa difere da maneira pela qual se apresenta neste estudo, na medida em que, aqui, a questão é a aplicação do instituto como um todo, e não apenas um inciso de um de seus artigos. Entretanto, referido artigo complementa a intenção deste trabalho, uma vez que reforça que a intenção do legislador não pode prevalecer em detrimento das demais formas de interpretação e, por consequência, de sua aplicação prática.

Além disso, há exemplos nos quais nem mesmo a letra da lei vincula sua aplicação, como é o caso da Lei de Distratos (Lei 13.786/2018), que estabeleceu novas diretrizes para as operações que envolvem incorporação imobiliária ou parcelamento de solo urbano, relacionadas às regras contratuais, de obrigações, prazos e penalizações para eventuais distratos nesse tipo de negócio.

Em especial, há controvérsia sobre a aplicação do artigo 67-A, § 5.º, da referida Lei, no que tange ao percentual de 50% de devolução da quantia paga pelo adquirente no caso de distrato do contrato sem culpa do incorporador, uma vez que existem julgados no sentido de que o percentual fixado em lei é abusivo.

Veja o que Teresa Arruda Alvim aduz sobre o tema:

> Em contrapartida, porém, existem julgados esparsos, de Câmaras/Turmas isoladas de Tribunais, afastando a incidência e os efeitos do aludido art. 67-A, § 5.º, sob a alegação de que a pena convencional de 50% seria abusiva, admitindo-se, em tese, a sua redução para 20% a 25%, com fulcro no art. 413 do Código Civil.
> Contudo, quando se analisam mais atentamente esses julgados esparsos, observa-se que, em sua esmagadora maioria, a redução do percentual da multa para 20% a 25% está pautada em decisões do Superior Tribunal de Justiça anteriores à lei do Distrato Imobiliário, que não decidiram a questão à luz do regime do patrimônio de afetação, bem como com base em uma mera "presunção de abusividade", o que nos parece integralmente equivocado.[98]

---

[97] NASCIMENTO, Roberta Simões. O argumento da intenção do legislador. Anotações teóricas sobre uso e significado. Disponível em: https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/58/232/ril_v58_n232_p167.pdf. Acesso em: 30 dez. 2023.

[98] ARRUDA ALVIM, Teresa. Pena convencional: quatro anos de vigência da lei do Distrato Imobiliário e a aplicabilidade do seu art. 67-A, § 5.º. **Migalhas**, 21 dez. 2022. Disponível em:

Assim, a aplicação do direito real de laje em outras vertentes que não apenas aquela relacionada à intenção do legislador, conforme amplamente exposto nos capítulos anteriores, qual seja a regularização da moradia nas comunidades, não deve ser levantada pelos juristas como empecilho para utilização do direito real de laje no mercado imobiliário, desde que respeitado o ordenamento jurídico como um todo no que diz respeito ao tema.

Em pesquisa sobre as hipóteses nas quais o direito real de laje pode ser utilizado, senão apenas aquela que motivou sua criação, a obra do professor Eduardo C. Silveira Marchi menciona a possibilidade de a iniciativa privada recorrer à tal solução prático-jurídica, por meio de construtoras do mercado de construção civil e de investidores do mercado imobiliário:

> v) Construção de edifícios de apartamentos fora do enquadramento legal do condomínio edilício, ou seja, sem necessidade de obrigatória comunhão sobre o solo entre os proprietários dos apartamentos, gerando, com isso, o efeito econômico de diminuição dos preços das unidades.[99]

No mesmo sentido, Eric Santos Andrade denomina laje por cisão a possibilidade de o proprietário da construção-base ceder a um terceiro sua laje:

> Nada impede, portanto, que a futura unidade autônoma sobreposta seja edificada pelo proprietário da própria construção-base, para que, após finalizada, ceda sua superfície a englobar a construção efetuada a um terceiro – nasce a possibilidade de laje por cisão. Porém, não há dúvidas de que a laje por cisão está voltada estritamente aos interesses do mercado imobiliário.[100]

Ainda nessa linha, há de ser levado em consideração o risco de o direito de laje tornar-se obsoleto se o âmbito de sua aplicação ficar restrito à intenção do legislador, uma vez que foram demonstradas as dificuldades socioeconômicas nas quais estão inseridos os imóveis para os quais o direito real de laje foi criado, bem como as limitações em decorrência das

---

https://www.migalhas.com.br/depeso/379002/pena-convencional-4-anos-de-vigencia-da-lei-do-distrato-imobiliario. Acesso em: 29 dez. 2023.

[99] MARCHI, Eduardo C. Silveira. **Direito de laje**: da admissão ampla da propriedade superficiária no Brasil. São Paulo: YK, 2018. p. 81. (Série Opuscula 1.)

[100] ANDRADE, Eric Santos. **A tutela do direito de laje no Brasil**: análise da regulação da Lei Federal n.º 13.465/2017 à luz do direito fundamental social de moradia digna. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020. p. 291-292.

condicionantes soluções que devem ser tomadas pelo Poder Público para que o direito real de laje seja implementado.

Embora em tom de crítica, Eric Santos Andrade menciona a possibilidade de o direito de real de laje ser utilizado para fins de exploração econômica:

> A pretensão do legislador dá ênfase à esfera de domínio do lajeário, configurando como senhor pleno, podendo dispor da superfície conforme sua vontade individual. Além disso, evidencia que a laje está voltada a atender muito mais a interesses de mercado, como construção para locação para empresas particulares ou para exploração econômica, do que propriamente à moradia [...][101]

Superadas eventuais restrições para sua aplicação, a introdução do direito real de laje como forma de empreender guarda relação com o direito imobiliário material, na medida em que este tem por finalidade regulamentar a exploração do potencial econômico dos bens, utilizando-se dos direitos reais como elementos e instrumentos constituidores de negócios jurídicos.

Assim, considerando tais premissas, os próximos subtítulos deste capítulo tratarão da conceituação, distinção e aproveitamento dos mencionados institutos relativos ao direito real de laje como forma de empreender.

## 5.2 Conceito de empreendimento imobiliário

Empreendimento imobiliário deve ser tratado como gênero, do qual existem as espécies, como parcelamento do solo em loteamentos, incorporação imobiliária para criação de condomínios edilícios verticais e horizontais, incluindo *shoppings centers*, entre outros, todos criados como atividade econômica com a finalidade de obtenção de lucro, para fins habitacionais, industriais ou comerciais.

Embora o termo “empreendimento imobiliário” seja vinculado usualmente às construções de edifícios, os quais, por sua vez, pressupõem a instituição do condomínio edilício por meio da incorporação imobiliária, que se trata de apenas

---

[101] ANDRADE, Eric Santos. **A tutela do direito de laje no Brasil**: análise da regulação da Lei Federal n.º 13.465/2017 à luz do direito fundamental social de moradia digna. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020. p. 277-278.

uma das espécies de empreendimento imobiliário, do qual o direito de laje como forma de empreender pode ser incluído como espécie diversa.

Neste ponto, relevante esclarecer que, em pesquisa de doutrina sobre o tema, verificou-se que, por vezes, o termo empreendimento imobiliário, usualmente, na prática, é empregado na construção em si, ou seja, relacionado às nuances da construção civil e da arquitetura, sem vinculação jurídica ao termo.

Assim, recorrendo à etimologia das palavras que compõem a expressão "empreendimento imobiliário", a palavra "empreendimento" é o substantivo derivado do verbo "empreender", do latim *imprehendo* ou *impraehendare*, que significa:

> Conseguir ou tentar fazer (algo muito difícil); tentar: empreender um trabalho excessivamente perigoso.
> Colocar em desenvolvimento e/ou execução; realizar: empreender tarefas; empreender passeios.[102]

Por sua vez, a palavra "imobiliário, do francês *imobilier*, quer dizer:

> Que se pode referir a imóvel; que está relacionado com quaisquer tipos de edificações; predial.
> Diz-se do que pode ser considerado imóvel ou bem por essência ou por determinação legal.[103]

Em análise à etimologia do termo, é possível concluir que empreendimento imobiliário corresponde ao ato de desenvolver um negócio com finalidade lucrativa relacionado aos bens imóveis, o qual pode ser exercido por meio das possibilidades de parcelamento do solo previstas em lei.

Considerando que usualmente o termo é empregado na construção em si, é importante estabelecer tal distinção a fim de evitar a falsa conclusão de que qualquer empreendimento imobiliário pressupõe a realização de uma incorporação imobiliária ou instituição de condomínio edilício, uma vez que são estes os institutos que mais se assemelham ao tema deste trabalho.

---

[102] DICIO. **Dicionário da Língua Portuguesa**. Disponível em: https://www.dicio.com.br/empreendi mento/. Acesso em: 3 jan. 2024.

[103] DICIO. **Dicionário da Língua Portuguesa**. Disponível em: https://www.dicio.com.br/empreendi mento/. Acesso em: 3 jan. 2024.

Tal distinção é ponto essencial para demonstrar que o direito de laje pode ser implementado como uma nova maneira de empreender no mercado imobiliário, sem qualquer relação com a incorporação imobiliária e a constituição de um condomínio edilício, embora possa ocorrer aproveitamento das regras do condomínio edilício ao direito de laje, conforme autorizado pelo artigo 1.510-C do Código Civil, mas, em hipótese alguma, como forma de burlar os mencionados institutos.

Nessa seara, diante da ausência de empreendimento imobiliário nos moldes aqui apresentados, um negócio imobiliário instituído pelo direito real de laje pode ser denominado empreendimento imobiliário lajeado.

Os empreendimentos imobiliários podem ser criados destinados ao público de baixa renda até empreendimentos de alto padrão às classes mais altas, cujo fator determinante para sua conceituação é o escopo de retorno financeiro, de modo que os fins sociais pelos quais o direito de laje foi criado podem ser prestigiados nas hipóteses de um empreendimento imobiliário lajeado destinado à população de baixa renda.

Nesse contexto, o direito real de laje como forma de empreender pode ser instituído como uma modalidade de empreendimento imobiliário que não se confunde com as figuras possíveis de parcelamento do solo já mencionadas, cabendo estabelecer uma clara diferenciação entre o empreendimento imobiliário lajeado e a incorporação imobiliária.

## 5.3 Distinção entre incorporação imobiliária e empreendimento imobiliário lajeado

A incorporação imobiliária é regulamentada pela Lei 4.591/1964, a qual dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias e, assim como o direito real de laje, a incorporação imobiliária foi regulamentada para otimizar a utilização do solo, em razão da grande densidade populacional nos centros urbanos.

Inicialmente, a incorporação imobiliária foi regulamentada pelo Decreto 5.481/1928, que dispunha sobre a alienação parcial dos edifícios de mais de

cinco andares, o qual foi revogado pela Lei 4.591/1964, que até os dias atuais regulamenta a incorporação imobiliária.

Há notícias de que os dois primeiros edifícios erigidos no Brasil e registrados nos moldes da Lei 4.591/1964, denominados *Solano* e *Comodoro*, estavam localizados na cidade do Rio de Janeiro, na qual, conforme exposto, o contexto histórico e temporal demandou atenção para regulamentação da utilização racional do solo[104].

O parágrafo único do artigo 28 da Lei 4.591/1964 traz o conceito de incorporação imobiliária, enquanto o *caput* da norma trata da abrangência da aplicação da lei em todo o território nacional:

> Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.
> Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas (Vetado).[105]

O conceito de incorporação imobiliária expresso na referida norma é criticado pela doutrina, pois trata-se de definição vaga e abrangente, a qual, uma vez analisada isoladamente, acaba por causar dúvidas se um empreendimento imobiliário foi instituído na forma de incorporação imobiliária, ou não.

Nesse sentido, Caio Mário da Silva Pereira, em sua obra, posiciona-se no sentido de que o conceito de incorporação expresso na norma do parágrafo único do artigo 28 da Lei 4.591/1964 tão somente descreve a atividade empresária genérica, o que não é suficiente para expressar o que de fato compreende a atividade de incorporação imobiliária como um todo.

> A Lei do Condomínio e Incorporações, abrindo o Título II, começa pela definição de “incorporação”, o que não nos parece de boa técnica, além de ser inútil. O nosso Anteprojeto, mais na conformidade das boas regras, fornecia indiretamente um conceito de incorporador. Sempre nos manifestamos contrários às definições no corpo das leis, partindo sempre do ensinamento

---

[104] BORGES, Marcus Vinicius Motter. **Curso de direito imobiliário**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. p. 368.

[105] BRASIL. **Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov. br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 1.º jan. 2024.

> segundo o qual este é um comando que se dirige à vontade, e de que a função definidora é atribuição da doutrina. No entanto, o Congresso, sem a cautela ou autoridade para repelir as más emendas, aceitou uma definição desnecessária de incorporação, e, assim, considera a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas (Lei n. 4.591, art. 28, parágrafo único).[106]

Para Orlando Gomes, incorporação imobiliária consiste no "exercício de uma atividade profissional através de relações contratuais tão frequentes e importantes que determinaram a tipificação do negócio jurídico denominado, na lei, 'contrato de incorporação imobiliária'".[107]

Marcus Vinícius Motter Borges, por sua vez, traz em sua obra o conceito de incorporação imobiliária na visão de Zola Florenzano:

> [...] consiste em um negócio jurídico pré-comunial, no qual, "se praticam os atos necessários ao estabelecimento da comunhão 'pro diviso' nos edifícios de apartamentos". Para o autor, a incorporação é um conjunto de fatos (a construção de um edifício) e atos (venda de frações ideais) que possuem validade e "entram no mundo dos fatos jurídicos". Por fim, Zola Florenzano decompõe os elementos do conceito legal de incorporação imobiliária afirmado ser uma atividade exercida: (a) com o intuito de promover e realizar edificação ou um conjunto de edificações; (b) que é composta de unidade autônomas (c) para que estas sejam totais ou parcialmente alienadas durante a construção.[108]

Ainda na tarefa de conceituar a incorporação imobiliária, necessário se faz complementar com o entendimento do que é o incorporador imobiliário, cujo conceito encontra-se no artigo 29 da Lei 4.591/1964:

> Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (Vetado) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se,

---

[106] PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 13. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 265.
[107] GOMES, Orlando. **Contratos**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 445.
[108] BORGES, Marcus Vinicius Motter. **Curso de direito imobiliário**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. p. 370.

> conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.[109]

Contudo, a despeito do conceito legal adotado, Caio Mário da Silva Pereira defende que, além de deselegante, é extenso e impreciso, motivo pelo qual deveria ter sido aplicado o conceito por ele formulado em sua obra *Propriedade horizontal*, o mesmo que foi proposto por ele no Anteprojeto da Lei 4.591/1964:

> Considera-se incorporador e se sujeita aos preceitos dessa lei toda pessoa física ou jurídica que promova a construção para alienação total ou parcial de edificação composta de unidades autônomas, qualquer que seja a sua natureza ou destinação.[110]

O parágrafo único da norma acrescenta ao conceito de incorporador requisito inerente à atividade de incorporação imobiliária, que diz respeito à presunção de vinculação entre a alienação de fração ideal do terreno e o negócio de construção, quais sejam as unidades autônomas.

> Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.[111]

Essa vinculação é tratada por Caio Mário da Silva Pereira como "presunção irrefragável, *praesumptio legis et de lege*, que não pode ser ilidida por prova em contrária, porque instituída em lei, para defesa dos adquirentes".[112]

No entanto, uma vez adotada a definição legal da forma como lançada, Caio Mário da Silva Pereira formulou o conceito de incorporador mais completo

---

[109] BRASIL. **Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov. br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 1.º jan. 2024.

[110] PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 13. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 265.

[111] PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 13. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 265.

[112] PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 13. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 266.

da doutrina, replicado em toda a pesquisa sobre incorporação imobiliária, o qual aqui também se destaca:

> [...] a qualidade de incorporador estende-se ao proprietário ou adquirente do terreno, que promova a edificação destinada à utilização condominial, uma vez que exponha as unidades, total ou parcialmente à venda, antes da conclusão das obras (art. 30). É óbvio que, sendo a incorporação uma atividade empresarial, constitui organização econômica destinada a fim lucrativo. Quem constrói para si mesmo, ainda que seja edifício de apartamentos, não é incorporador. Nele se converte, porém. Desde o momento em que exponha à venda as unidades vinculadas à fração ideal, antes da conclusão do edifício.[113]

No âmbito jurisprudencial, a incorporação imobiliária foi conceituada no mesmo sentido. Conforme acórdão da 4.ª Turma do STJ, a incorporação imobiliária consiste no "compromisso ou na venda de frações idades do terreno objetivando a vinculação a unidades autônomas a serem entregues ao adquirente após a construção".[114]

Pois bem, sabendo que nesta pesquisa a finalidade de conceituar incorporação imobiliária é diferenciá-la do proposto empreendimento imobiliário lajeado, a forma como o artigo 28 a define pode, a princípio, aparentar englobar o que seria o direito de laje como empreendimento imobiliário, uma vez que, genericamente, trata a incorporação imobiliária como mera atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

A equiparação da promoção ou realização da construção para fins da alienação de unidades autônomas disposta no artigo 28 da Lei 4.491/1964 como direito real de laje como empreendimento por si só não se sustenta, pois, em verdade, o tal dispositivo legal apenas trouxe a definição de uma atividade empresária especificamente com relação a bens imóveis.

Assim, o ponto crucial de diferenciação entre a incorporação imobiliária e o empreendimento imobiliário lajeado está no fato de que, na incorporação imobiliária, exige-se que o adquirente da unidade autônoma possua uma fração

---

[113] PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 13. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2018. p. 267.

[114] STJ, REsp 884.367/DF, 4.ª Turma, Rel. Min. Raul Araújo, j. 06.03.2012, *DJe* 15.03.2012.

ideal do terreno, enquanto, no segundo, as unidades autônomas existentes são assim denominadas, mas não possuem qualquer correspondência com fração ideal do terreno, conforme vedado expressamente no § 4.º do artigo 1.510-A do Código Civil.

> Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.
> [...]
> § 4.º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.[115]

Ademais, ainda que o inciso I do artigo 1.510-A do Código Civil denomine unidade imobiliária a construção existente no espaço aéreo ou subsolo de terrenos públicos ou privados, ela não pode ser equiparada à unidade autônoma da incorporação imobiliária, especialmente em razão de esta exigir a vinculação das unidades à fração ideal do terreno.

Neste ponto, relevante trazer o conceito geral de incorporação destacado por Melhim Namem Chalhub, que consiste na "[...] inclusão, união, introdução ou ligação de uma coisa no corpo de outra, a que ficará pertencendo, ou agremiação, congregação, agrupamento promovido entre pessoas para a formação de um só corpo".[116] Logo, a incorporação imobiliária visa a instituição de um só corpo por meio da construção do edifício, enquanto o direito real de laje preserva a titularidade dos envolvidos separadamente, em que pese a existência de construções sobrepostas.

Nessa senda, se restam dúvidas quanto à distinção entre a incorporação imobiliária e o direito real de laje como empreendimento imobiliário, o conceito de incorporador, disposto no artigo 29 da Lei 4.591/1964, demonstra que os institutos, na prática, jamais poderão ser confundidos.

Uma vez assinalada a exigência presente na incorporação imobiliária de vinculação de fração ideal do terreno às unidades autônomas do edifício

---

[115] BRASIL. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: www.planalto. gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 1.º jul. 2021.

[116] CHALHUB, Melhim Namem. **Da incorporação Imobiliária**. 3. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2012. p. 9.

incorporado, nota-se que o direito real de laje veda expressamente que exista tal vinculação, evitando assim confusão entre os institutos.

Além disso, na incorporação imobiliária, é essencial que se trate de construção futura, de modo que, porquanto se cuida de edifício já construído, não será o caso de incorporação imobiliária, e, as possibilidades de empreendimento imobiliário lajeado, há hipótese em que a construção-base já exista fisicamente, ou seja, tem-se outro elemento de diferenciação dos institutos.

Para relembrar, as formas de empreender com o direito de laje são: (i) o titular da construção-base pode ofertar no mercado o espaço abaixo ou acima de sua construção para que terceiros construam ou adquiram a construção já finalizada nesses espaços; (ii) o lajeário, ou seja, o titular da laje, em que está sua construção, ora adquirida do titular da construção-base, passa a ser titular do direito real de laje que está acima, de modo que poderá ofertá-la a terceiro, ocorrendo assim o direito de laje sucessivo; (iii) o titular da construção-base e o(s) titular(es) da(s) laje(s), em conjunto e previamente, podem planejar a construção do edifício lajeado, respeitando as diretrizes legais sobre o tema, e posteriormente ofertar no mercado tanto a construção-base quanto as unidades autônomas construídas em laje.

A despeito da preocupação da doutrina com a possibilidade de o direito real de laje ser utilizado como forma de burlar as regras da incorporação imobiliária, a lógica na qual o direito real de laje foi criado não possibilita que seja usado no lugar da incorporação imobiliária, uma vez que, a cada nova construção sobreposta, o direito real de laje passa a ser do titular da laje, deixando de pertencer ao titular da construção-base.

Em outras palavras, o titular da construção-base não se equipara ao incorporador imobiliário, na medida em que possui ingerência para dispor apenas de seu espaço inferior ou superior, cuja construção subsequente, chamada de laje sucessiva, passa a ser de responsabilidade do titular da laje, desde que autorizada pelo titular da construção-base e, se existirem, dos demais

titulares de outras lajes, e assim sucessivamente, em atenção à norma do § 6.º do artigo 1.510-A do Código Civil.[117]

No entanto, cabe ressaltar que, embora o direito real de laje possua uma lógica inerente ao instituto que deva ser respeitada, não é impossível que eventuais indivíduos de má-fé tentem se valer dessa modalidade para burlar ou fraudar outras formas já existentes no ordenamento jurídico, com fins de obter vantagens indevidas.

Nessas circunstâncias, uma vez verificada a ocorrência de fraude, o controle deve ser feito pelo Poder Judiciário na esfera contenciosa, mas em hipótese alguma deve se limitar à possibilidade de incidência do direito real de laje em outras vertentes, senão apenas naquela que motivou sua inserção no ordenamento jurídico.

Diante do exposto, uma vez esclarecida a distinção entre a incorporação imobiliária e o empreendimento imobiliário lajeado, cumpre demonstrar como o direito real de laje pode ser estruturado como forma de atividade empresarial com a finalidade de lucro.

## 5.4 A constituição do empreendimento imobiliário lajeado por instrumento contratual atípico

Apesar de inserido no ordenamento jurídico como direito real desde 2017, o direito de laje ainda é uma figura considerada nova, a partir da qual, uma vez que desvinculada da finalidade pela qual foi criada, pode viabilizar novas atividades empresariais com o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

Sabe-se que a liberdade de contratar permite que as partes regulem seus interesses de maneiras diversas, logo não estão obrigadas a seguir as linhas gerais de estrutura e configuração de cada contrato. São livres não só para

[117] “Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo. [...] § 6.º 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.”

determinarem o conteúdo dos contratos, mas também os limites legais do contratado, desde que respeitados os princípios gerais de direito contratual, entre eles a função social do contrato, a boa-fé objetiva e a vedação à onerosidade excessiva, previstos nos artigos 421-A, 422 e 478 do Código Civil:

> Art. 421-A. Os contratos civis e empresariais presumem-se paritários e simétricos até a presença de elementos concretos que justifiquem o afastamento dessa presunção, ressalvados os regimes jurídicos previstos em leis especiais, garantido também que:
> I – as partes negociantes poderão estabelecer parâmetros objetivos para a interpretação das cláusulas negociais e de seus pressupostos de revisão ou de resolução;
> II – a alocação de riscos definida pelas partes deve ser respeitada e observada;
> III – a revisão contratual somente ocorrerá de maneira excepcional e limitada.
> [...]
> Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.
> [...]
> Art. 478. Nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar excessivamente onerosa, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato. Os efeitos da sentença que a decretar retroagirão à data da citação.[118]

Assim, diante da ausência de normas explícitas que disciplinam o direito de laje como uma forma de empreender, aqui denominado empreendimento imobiliário lajeado, sua materialização somente pode ser feita por meio de um contrato atípico, nos termos do artigo 425 do Código Civil, que dispõe ser “lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código”.

Sobre a classificação dos contratos como típicos e atípicos, Caio Mário da Silva Pereira assim os definem:

> Diz-se que um contrato é típico (ou nominado) quando as suas regras disciplinares são deduzidas de maneira precisa nos Códigos ou nas leis. Mas a imaginação humana não estanca, pelo fato de o legislador haver deles cogitado em particular. Ao contrário, cria novos negócios, estabelece novas relações

[118] BRASIL. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: www.planalto. gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 1.º jul. 2021.

> jurídicas, e então surgem outros contratos afora aqueles que recebem o batismo legislativo, ou que não foram tipificados, e por esta razão se consideram atípicos (ou inominados), os quais Josserand pitorescamente apelidou contratos sob medida, em contraposição aos típicos, que seriam para ele os já confeccionados.[119]

Sílvio de Salvo Venosa complementa o conceito de contrato atípico ao expor que:

> [...] são fontes inesgotáveis de obrigações. Na realidade, o termo inominado atém-se à noção do contrato para o qual não se dá uma denominação; a lei não dá um nome. Contudo, o contrato pode ser mencionado ou referido por uma lei, o que por si só o "nomina", mas não o converte em contrato típico. Por isso, ter um nome no sistema legal não basta; importa que o contrato, além de nominado, seja regulado pela lei. Esse é o sentido técnico que se dá ao contrato típico. Com essa observação, deve ser entendida a nomenclatura sob estudo. Nesse diapasão, o contrato deve ser tido como atípico quando for regulado por normas gerais, e não por normas específicas.[120]

Complementando a classificação dos contratos atípicos, existem os contratos mistos, que decorrem da combinação de elementos de diferentes contratos, formando assim nova espécie contratual não esquematizada na lei, ou seja, trata-se da criação de um único contrato, que, quando necessário, deve ser unitariamente interpretado.[121]

Considerando o avanço do mercado imobiliário e as novas possibilidades e formas de negócios imobiliários ao longo dos anos, exige-se que o direito se amolde e crie um ambiente seguro para que pessoas físicas e jurídicas atuem nesse nicho com o objetivo de retorno financeiro.

Nessas mesmas circunstâncias nasceram institutos jurídicos atualmente em uso pela sociedade, inicialmente se valendo de formas contratuais atípicas, tais como a incorporação imobiliária tratada no tópico anterior, bem como os contratos ou operações de *Built to Suit*,[122] os quais, posteriormente, foram

---

[119] PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2007. v. III.

[120] VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 455.

[121] VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 456.

[122] Tradução para a língua portuguesa: *Construído para Servir* ou *Construído sob Medida.*

regulamentados pela lei, no caso da incorporação imobiliária com a criação da Lei 4.591/1964 e das operações *Built to Suit*, por meio da Lei 12.744/2012, que incluiu na Lei de Locações (Lei 8.245/1991) o artigo 54-A.

Portanto, uma vez que o direito de laje está materialmente regulado no Código Civil, sua viabilidade como forma de empreendimento enquadra-se na modalidade de contrato atípico misto, na medida em que contará com elementos de outros contratos, tal como contrato de compra e venda de terreno, compromisso de construção, empreitada, garantia, entre outros.

Como já exposto, o direito de laje como modo de empreender, tratado nesta pesquisa, pode se apresentar de três formas: (i) o titular da construção-base pode ofertar no mercado o espaço abaixo ou acima de sua construção para que terceiros construam ou adquiram a construção já finalizada nesses espaços; (ii) o lajeário, ou seja, o titular da laje, em que está sua construção, ora adquirida do titular da construção-base, passa a ser titular do direito real de laje que está acima, de modo que poderá ofertá-la a terceiro, ocorrendo assim o direito de laje sucessivo; (iii) o titular da construção-base e o(s) titular(es) da(s) laje(s), em conjunto e previamente, podem planejar a construção do edifício lajeado, respeitando as diretrizes legais sobre o tema, e posteriormente ofertar no mercado tanto a construção-base quanto as unidades autônomas construídas em laje.

As duas primeiras possibilidades de incidência no direito de laje como empreendimento consiste em formas de os titulares, tanto da construção-base quanto da laje explorarem economicamente o imóvel já construído, por meio de relação contratual mais simples, na qual, mesmo sendo necessárias disposições contratuais atípicas, dada sua simplicidade em comparação com a terceira hipótese, é de mais fácil estruturação.

Enquanto a terceira possibilidade do direito de laje como empreendimento trata-se de relação jurídica mais complexa, o titular da construção-base e o(s) titular(es) da(s) laje(s), em conjunto e previamente, planejam a construção do edifício lajeado e posteriormente ofertam no mercado tanto a construção-base quanto as unidades autônomas construídas em laje.

Essa terceira hipótese se assemelha à mencionada modalidade de contrato *Built to Suit,* a qual se tratava de um contrato atípico até sua tipificação com a criação da Lei 12.744/2012, que incluiu o artigo 54-A na Lei 8.245/1991 (Lei de Locações).

Assim, em resumo, o contrato ou operação *Built to Suit* consiste em um negócio jurídico por meio do qual um empreendedor adquire um bem e nele faz uma construção ou uma reforma substancial de acordo com as necessidades e especificações do futuro locatário, cujo imóvel é alugado ao locatário que encomendou o bem, por prazo suficiente para cobrir o investimento feito pelo empreendedor-locador.

Nota-se que o *Built to Suit* pressupõe que a construção seja destinada à locação, contudo o empreendimento imobiliário lajeado assemelha-se ao *Buil to Suit* na medida em que pode ser encomendada uma construção dividida em construção-base, espaço aéreo, onde serão construídas unidades autônomas, e, subsolo, cujas titularidades serão pré-estipuladas, mas sem promessa de locação.

Sabendo-se da complexidade da operação imobiliária para a construção de um empreendimento lajeado, é possível considerar que se trata de uma espécie de *Built to Suit* sem promessa de locação, o qual, dada sua ausência de tipicidade no ordenamento jurídico, pode-se pautar pelas diretrizes do *Built to Suit* convencional, cujo ponto de distinção é a ausência de promessa de locação.

Em suma, o empreendimento imobiliário lajeado pode ser instituído por meio de contrato atípico misto, desde que respeitados os limites materiais do direito real de laje instituído no Código Civil, sob pena de caracterizar fraude.

## 5.5 Da criação de um regulamento interno do edifício lajeado

O *caput* do artigo 1.510-C do Código Civil estabelece que, no que couber:

> [...] normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

O § 1.º, I ao III, do artigo 1.510-C do Código Civil descreve quais as partes servem a todo o edifício e, no inciso IV, dispõe que, “em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício” também servem a todo o edifício.

O primeiro ponto a ser analisado é que o *caput* do artigo 1.510-C estabelece que as partes devem estipular em contrato a proporção das despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum que serão partilhadas entre o titular da construção-base e os titulares das lajes.

A despeito da necessidade prévia da estipulação em contrato, os titulares podem deixar de predeterminar tais proporções, sendo a primeira hipótese em que, subsidiariamente, as regras do condomínio edilício poderão ser aplicadas, de modo que a contribuição de cada titular poderá respeitar proporcionalmente a fração que cada titular possui em relação ao todo, apenas para fins de cálculo, uma vez que, sabe-se, o direito real de laje não autoriza a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.

Na hipótese de prévia fixação em contrato da proporção dos titulares para as despesas, podem os titulares estipular em contrato também a periodicidade na qual as despesas serão pagas, de modo que podem criar uma contribuição mensal destinada a tais despesas quando necessária a manutenção ou obras de urgência.

Diante da viabilidade de criação de uma contribuição mensal nos moldes explicitados *supra*, na hipótese de inadimplência por parte de algum dos titulares, podem as penalidades previstas nos §§ 1.º e 2.º dos artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil, que tratam dos deveres dos condomínios, em relação às penalidades, como multa e porcentagem desta, ser aplicadas aos titulares da construção-base e das lajes:

> Art. 1.336. São deveres do condômino:
> I – usar, fruir e livremente dispor das suas unidades;
> II – usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais compossuidores;
> III – votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

> § 1.º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.
> § 2.º O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.
> Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.
> Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.[123]

No mesmo sentido, podem os titulares valer-se da escolha de um dos titulares para figurar como uma espécie de síndico, bem como da realização de reuniões, assim como as assembleias ocorrem nos condomínios edilícios.

O contrato que o artigo 1.510-C menciona pode ser, em verdade, instituído na prática como uma convenção de condomínio, na qual serão dispostas desde as normas de convivência, o rateio das despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum, devendo, inclusive, dispor sobre áreas comuns a todos os titulares.

Sabe-se que o direito real de laje não é um condomínio edilício, mas, por sua vez, admite-se a utilização das regras deste no que couber, logo, por mais que seja necessária tal distinção, assim como no condomínio edilício, poderão existir essencialmente áreas em comum entre os titulares.

---

[123] BRASIL. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: www.planalto. gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 1.º jul. 2021.

Independentemente da configuração da construção, no momento em que o ordenamento admite a existência de uma construção localizada abaixo ou superior à construção-base, surge a questão do acesso da parte de baixo da edificação para a de cima, e vice-versa, principalmente o acesso ao logradouro público.

O § 4.º do artigo 1.331 do Código Civil, embora incluído nas disposições gerais sobre o condomínio edilício, traz expressamente o mandamento de que "nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público".[124]

A área de acesso da construção-base e a das lajes ao logradouro público podem ser as mesmas, uma vez que eventual escada implantada por fora do edifício seria, no entanto, juridicamente impossível, pois, obviamente, compreende no uso indevido da via pública.

Nesse passo, a área de acesso da construção-base e a das lajes à via pública, por definição evidente, trata-se de uma área em comum a todos os titulares, a qual, para fim organizacional, assim como os demais pontos em comum entre os titulares, devem possuir um regulamento próprio.

A área comum de acesso à via pública, da mesma forma que demandará despesas necessárias para conservação e serviços, tais como de limpeza ou, até mesmo, de portaria e monitoramento para segurança dos moradores, também deverá contar com normas de convivência para preservar o sossego dos moradores.

Assim, fato é que todas as questões comuns aos titulares, tanto da construção-base quanto das lajes, bem como a forma de administração do edifício como um todo, podem ser tratadas previamente por meio de um regulamento, assim como uma convenção de condomínio.

Entretanto, um regulamento interno para um empreendimento imobiliário lajeado, ainda que tenha como ponto de partida a forma organizacional de um condomínio edilício, deve ser elaborado com todo o cuidado para que as figuras não se confundam, sob pena de caracterizar fraude coem relação à incorporação

---

[124] BRASIL. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: www.planalto. gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 1.º jul. 2021.

imobiliária, a qual, conforme exposto em capítulo próprio, essencialmente, distingue-se do direito real de laje.

## 5.6 Da incidência do Código de Defesa do Consumidor

Para a análise da incidência do Código de Defesa do Consumidor nas relações que envolvem as formas apresentadas nesta pesquisa do direito de laje como empreendimento imobiliário[125], necessário levar em conta as fases nas quais haverá ou não tal incidência.

Os conceitos de fornecedor, consumidor e produto ou serviço, conforme disposto, respectivamente, nos artigos 2.º e 3.º do Código de Defesa do Consumidor, em geral, podem se enquadrar em várias relações:

> Art. 2.º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.
> Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.
> Art. 3.º Fornecedor é toda pessoa física ou jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.
> § 1.º Produto é qualquer bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial.
> § 2.º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.[126]

---

[125] Como já exposto, repisa-se, o direito de laje como forma de empreender, tratado nesta pesquisa, pode apresentar três formas: (i) o titular da construção-base pode ofertar no mercado o espaço abaixo ou acima da sua construção para que terceiros construam ou adquiram a construção já finalizadas nestes espaços; (ii) o lajeário, ou seja, o titular da laje, em que está sua construção, ora adquirida do titular da construção-base, passa a ser titular do direito real de laje que está acima, de modo que poderá ofertá-la a terceiro, ocorrendo assim o direito de laje sucessivo; (iii) o titular da construção-base e o(s) titular(es) da laje(s), em conjunto e previamente, podem planejar a construção do edifício lajeado, respeitando as diretrizes legais sobre o tema, e posteriormente ofertar no mercado tanto a construção base quanto as unidades autônomas construídas em laje.

[126] BRASIL. **Lei n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Código de Defesa do Consumidor. Brasília, 1990 Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 15 nov. 2023.

No que tange às razões para incidência do Código de Defesa do Consumidor nas relações, Claudia Lima Marques considera como fator determinante a vulnerabilidade do contratante, ora consumidor:

> No caso dos contratos, o problema é o desequilíbrio flagrante de força dos contratantes. Uma das partes é vulnerável (art. 4, I), é o polo mais fraco da relação contratual, pois não pode discutir o conteúdo do contrato; mesmo que saiba que determinada cláusula é abusiva, só tem uma opção “pegar ou largar”, isto é, aceitar o contrato nas condições que lhe oferece o fornecedor ou não aceitar e procurar outro fornecedor. Sua situação é estruturalmente e faticamente diferente da do profissional que oferece o contrato. Este desequilíbrio de forças entre os contratantes é justificação para um tratamento desequilibrado e desigual dos contratantes, protegendo o direito a aquele na posição mais fraca, o vulnerável, o que é desigual fática e juridicamente.[127]

Nesse sentido, há de se considerar que a incidência do Código de Defesa do Consumidor nas relações depende da interpretação do Judiciário, a qual não se limita ao enquadramento das partes nos conceitos de consumidor e fornecedor, mas, também, das circunstancias fáticas, com a finalidade de constatar se a colocação do consumidor na relação foi de vulnerabilidade.

Na perspectiva do direito real de laje para a qual foi criado, qual seja, a regularização fundiária, não há que falar em aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Todavia, ao analisar as hipóteses do direito real de laje como empreendimento, há peculiaridades e etapas que devem ser analisadas para a conclusão sobre a incidência das normas que regem as relações consumeristas, ou não,

Iniciam-se as considerações relativamente às normas consumeristas no direito real de laje como empreendimento na hipótese de titular da construção-base e o(s) titular(es) da(s) laje(s), em conjunto e previamente, podem planejar a construção do edifício lajeado, respeitando as diretrizes legais sobre o tema, e posteriormente ofertar no mercado tanto a construção-base quanto as unidades autônomas construídas em laje.

---

[127] MARQUES, Claudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**: o novo regime das relações contratuais. 4. ed. São Paulo: RT, 2002. p. 288.

Nessa situação, não incidem as normas do Código de Defesa do Consumidor no empreendimento imobiliário lajeado durante toda a operação formalizada por meio de um contrato atípico, conforme exposto no subcapítulo 5.3 deste trabalho, a qual, por semelhança, foi comparada com a operação de *Built to Suilt*.

Em outras palavras, dada a complexidade da relação, o contrato promoverá a edificação lajeada, que compreende o período até antes da oferta da construção-base e das unidades autônomas no mercado imobiliário a terceiro.

No entanto, as normas consumeristas passam a nortear as relações a partir do momento que se finalize a edificação para oferta da construção-base e das lajes, bem como nas demais hipóteses apresentadas neste trabalho – o titular da construção-base ofertar no mercado o espaço abaixo ou acima de sua construção ou o titular da laje ofertar sua laje, criando assim o direito de laje sucessivo.

Assim, quando o adquirente da construção-base ou da laje adquirir a unidade autônoma como destinatário final, estará qualificada a relação de consumo, a qual se submete às normas gerais de proteção do consumidor.

O Código de Defesa do Consumidor pode ser invocado no caso de: publicidade enganosa, conforme artigos 37 e 51; vedação de cláusulas abusivas, nos termos do artigo 39; proibição de cláusulas que impossibilitem a revisão do contrato no caso de onerosidade excessiva, de acordo com o artigo 6.º, IV e V; cláusulas que impossibilitem, exonerem ou atenuem a reponsabilidade do fornecedor, vedem a inversão do ônus da prova, aumento do preço injustificavelmente, conforme artigo 51; no caso de responsabilidade objetiva do fornecedor com relação à solidez da obra e pela reparação dos dados decorrentes de defeito da edificação, nos termos dos artigos 12 e 14; todos artigos da legislação consumerista.

Em resumo, a partir da oferta, seja da construção-base, seja das unidades autônomas constituídas pelo direito real de laje, o Código de Defesa do Consumidor passa a incidir na relação de venda e compra.

## 5.7 Da alienação fiduciária da laje

Considerando o posicionamento adotado nesta pesquisa, de que o direito real de laje é um direito real sobre coisa própria, o qual, por sua vez, trata-se de uma espécie de propriedade, nada impede que o titular da laje dê sua unidade autônoma em garantia real – não somente em alienação fiduciária, que será aqui abordada.

Conforme explica Washington de Barros Monteiro, “só o próprio dono da coisa pode onerá-la com garantia real”[128].

Sobre a possibilidade de a laje ser dada em garantia, Eric Santos Andrade explica:

> A laje constitui, portanto, uma nova propriedade imobiliária acima ou abaixo da propriedade-base, compreendendo a superfície ou o subsolo da propriedade-base que, por sua vez, representará um título jurídico totalmente independente e apartado daquele da propriedade-base, podendo haver a inscrição de ônus reais, ser dado e, hipoteca, garantia, novas averbações etc.[129]

A propriedade fiduciária imobiliária, assim como outras formas de titularidade fiduciária, é regulamentada pela Lei 9.514/1997, a qual é conceituada pelo artigo 22 nos seguintes termos:

> Art. 22. A alienação fiduciária regulada por esta Lei é o negócio jurídico pelo qual o fiduciante, com o escopo de garantia de obrigação própria ou de terceiro, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.[130]

O § 1.º do mencionado artigo dispõe que a alienação fiduciária pode ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo exclusiva ao Sistema

---

[128] BARROS MONTEIRO, Washington de. **Curso de direito civil**: direito das coisas. 24. ed. São Paulo: Saraiva, 1985. v. 3, p. 82.

[129] ANDRADE, Eric Santos. **A tutela do direito de laje no Brasil**: análise da regulação da Lei Federal n.º 13.465/2017 à luz do direito fundamental social de moradia digna. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020. p. 212-213.

[130] BRASIL. **Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre os Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, 1997. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%209.514%2C%20DE%2020,im%C3%B3vel%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAncias. Acesso em: 1.º jul. 2023.

Financeiro Imobiliário, de modo que ela pode se dar por meio de contrato particular de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia de pagamento.

Maria Helena Diniz conceitua assim a alienação fiduciária:

> [...] um negócio jurídico uno, embora composto de duas relações jurídicas: uma obrigacional, que se expressa no débito contraído, e outra real, representada pela garantia, que é um ato alienação temporária ou transitória, uma vez que o fiduciário recebe o bem não para tê-lo como próprio, mas com o fim de restituí-lo com o pagamento da dívida.[131]

Dessarte, nessa modalidade contratual, o vendedor transfere a propriedade ao comprador, permanecendo com a posse indireta e a propriedade resolúvel do imóvel como constituição da alienação fiduciária para garantia do financiamento imobiliário.

Na matrícula do imóvel constará a transferência da propriedade do imóvel ao comprador, além da constituição da alienação fiduciária a favor do vendedor, ora credor, ou seja, o comprador já é o proprietário do imóvel, porém somente terá a plena e completa propriedade após a respectiva baixa da alienação fiduciária, que ocorrerá após a quitação da dívida do imóvel.

Nessa seara, sabendo-se que as unidades autônomas constituídas pelo direito real de laje possuem matrículas autônomas no Cartório de Registro de Imóveis, a compra e venda da unidade pode ser realizada com alienação fiduciária firmada entre o titular da construção-base e o titular da laje, ou entre o titular da laje e uma instituição financeira por ele escolhida.

Diferentemente do quanto exposto a respeito da constituição do direito real de laje puro e simples, à constituição da alienação fiduciária não se aplica a regra do artigo 108 do Código Civil. Alberto Gentil sobre o tema explica:

> A alienação fiduciária pode ser celebrada por escritura pública ou instrumento particular, independentemente do valor do imóvel ou do negócio jurídico, não se aplicando a regra do art. 108 do CC. O instrumento deverá ser registrado no Cartório de Registro

[131] DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 4, p. 656.

> de Imóveis competente para a constituição do direito (art. 23 da Lei 9.514/1997).[132]

Nesse contexto, sabendo-se que no Brasil a alienação fiduciária é o meio mais utilizado para aquisição de imóvel para pagamento a prazo, com a obtenção de financiamento imobiliário pela população perante instituições financeiras ou, até mesmo, entre particulares, as unidades autônomas pertencentes ao empreendimento imobiliário lajeado podem ser objeto desse tipo negócio.

[132] GENTIL, Alberto (coord.). **Registros públicos**. 4. ed. Rio de Janeiro: Método, 2023. p. 750.

# 6 DIREITO DE LAJE NO DIREITO COMPARADO

Expostas as vertentes de aplicação do tema, este capítulo buscará na legislação estrangeira notícias de institutos jurídicos idênticos ou semelhantes ao direito real de laje em teoria ou em sua aplicação prática, a fim de constatar se o uso dessa forma de propriedade, adotada no Brasil, também ocorre em outros países.

No mesmo sentido, buscar-se-ão notícias se tal instituto, ainda que com natureza jurídica diversa, fora adotado como alternativa para o problema habitacional, assim como se deu no Brasil, bem como se há possibilidade de sua utilização como forma de empreender.

A escolha pelas legislações estrangeiras aqui analisadas é pelo fato de que são esses sistemas jurídicos que trazem, de alguma forma, uma acomodação normativa para o fenômeno social e mundial da crise habitacional e da aglomeração demográfica nas zonas urbanas.

Com relação à escolha de um país sul-americano, também ocorreu em razão de suas características geográficas e econômicas, semelhantes às do Brasil.

Dessa forma, nos itens a seguir serão abordados os modelos jurídicos português e argentino para, ao final do capítulo, concluir se há semelhanças ou não com a legislação brasileira.

## 6.1 Portugal

Em Portugal bairros que se assemelham às favelas brasileiras são chamados de “bairros degradados” ou “bairros de lata”, os quais podem ser localizados em áreas irregulares, onde ocorreu o crescimento desordenado pela aglomeração de famílias de baixa renda.

Existem também os bairros sociais que se caracterizam por um projeto das Câmaras Municipais, cujo objetivo é a construção de um conjunto de edifícios para realojar pessoas carentes que vivem nos bairros de lata.

Além dos bairros sociais, existem políticas públicas voltadas à habitação, conforme programas divulgados no Portal da Habitação, os quais são denominados: Programa de Arrendamento Acessível; Programa Chave na Mão; Regime do Arrendamento Apoiado; e Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível (RPA-HA).[133]

Todavia, tais programas sociais portugueses possuem relação com programas sociais voltados à habitação que também existem no Brasil, tal como Financiamento Habitacional Minha Casa Minha Vida, não como a proposta pela qual o direito real de laje foi criado no Brasil.

Em pesquisa à legislação portuguesa, conclui-se que existe positivado apenas o direito real de superfície, tratado expressamente como direito sobre coisa alheia, previsto no Código Civil de Portugal entre os artigos 1.524.º e 1.542.º, o qual não se confunde com o direito real de laje brasileiro. A seguir são transcritas as disposições legais sobre noção, objeto e peculiaridades acerca do direito de construir no direito de superfície:

> Artigo 1.524.º
> (Noção)
> O direito de superfície consiste na faculdade de construir ou manter, perpétua ou temporàriamente, uma obra em terreno alheio, ou de nele fazer ou manter plantações.
> Artigo 1.525.º
> (Objecto)
> 1. Tendo por objecto a construção de uma obra, o direito de superfície pode abranger uma parte do solo não necessária à sua implantação, desde que ela tenha utilidade para o uso da obra.
> 2. O direito de superfície pode ter por objecto a construção ou a manutenção de obra sob solo alheio.
> Artigo 1.526.º
> (Direito de construir sobre edifício alheio)
> O direito de construir sobre edifício alheio está sujeito às disposições deste título e às limitações impostas à constituição da propriedade horizontal; levantado o edifício, são aplicáveis as regras da propriedade horizontal, passando o construtor a ser condómino das partes referidas no artigo 1.421.º.[134]

---

[133] PORTUGAL. **Portal da Habitação**. Disponível em: https://www.portaldahabitacao.pt/web/guest/instrumentos-e-iniciativas. Acesso em 15 jan. 2024.

[134] PORTUGAL. **Decreto-lei n.º 47.344, de 25 de novembro de 1966.** Código Civil. Disponível em: https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-lei/1966-34509075. Acesso em: 10 jan. 2024.

O artigo 1.526.º do Código Civil português traz a possibilidade de exercício do direito de superfície em sobrelevação, o qual poderia se aproximar do direito real de laje sucessivo, se não fosse a expressa menção de que em sua ocorrência aplica-se às normas da propriedade horizontal lusitana.

Sobre o assunto discorre J. A. Mouteira Guerreiro:

> Todavia, ainda mais relevante do que a previsão das necessárias servidões parece que será a disposição do artigo 1.526. que prevê a sobreelevação (ou o "direito de sobreelevar") isto é, o que talvez possa ser apelidado como um direito de superfície de segundo grau. E ocorreu-me esta designação por se afigurar expressiva e porque, no caso, o superficiário funciona na prática como um fundeiro, ou seja, o teto da sua construção representa afinal como que "um solo" sobre o qual vai surgir uma nova construção feita pelo novo superficial que terá de adquirir esse direito do primitivo superficiário. E ainda que porventura se alegue que a lei não o refere expressamente, creio que não deverão suscitar-se dúvidas de que a sobreelevação possa ainda ocorrer em novos e sucessivos patamares ("), havendo – Como na prática já houve – sobreelevações de uma anterior sobreelevação e que devem ter idêntico tratamento jurídico, assim como o deve ter naqueles casos em que o dono da construção originalmente efetuada possa não ser o superficiário mas sim o próprio proprietário do solo que depois vem a contratar com outrem uma sobreelevação do seu prédio.[135]

Nesse sentido, observa-se que a propriedade horizontal tratada no direito de superfície português remete às disposições legais que correspondem ao condomínio edilício na legislação brasileira, tratada como propriedade horizontal na legislação portuguesa, prevista entre os artigos 1.414.º e 1.438.º do Código Civil lusitano.

Eric Santos Andrade afirma que a laje no direito português corresponde à construção sobre edificação alheia, tratando laje como construção em sobrelevação, e não como instituto de direito real de laje:

> Convém mencionar que no direito português o instituto da laje versa sobre a possibilidade de construir/edificar em uma construção alheia. Essa possibilidade não deixa de impor àquele que está edificando, em edilício alheio, as regras sobre a

[135] GUERREIRO, José Mouteira. Reflexões sobre o direito de superfície, a sua titulação e registro, os volumes e o conceito de prédio urbano. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Coimbra**, v. 6, p. 211-232, 2009. Disponível em: https://sigarra.up.pt/fdup/pt/pub_ger al.pub_view?pi_pub_base_id=49906. Acesso em: 21 jan. 2024.

> propriedade horizontal. O direito português, portanto, considera que haveria um verdadeiro condomínio ali instituído das partes comuns do edifício.[136]

Dessarte, diferentemente do que ocorre no direito real de laje, uma vez que suas disposições são claras no sentido de diferenciar o condomínio edilício do direito real de laje, ou seja, as formas do direito de superfície lusitano não correspondem, tampouco se assemelham ao direito real de laje brasileiro.

Diante do exposto, guardadas as devidas proporções com relação à densidade populacional entre Brasil e Portugal, foi possível identificar semelhanças nas disposições demográficas da população de baixa renda à margem das áreas nobres, contudo não se verifica correspondência no ordenamento português com o direito real de laje criado no direito brasileiro, seja com fins sociais ou aplicáveis à iniciativa privada.

## 6.2 Argentina

A realidade social da Argentina assemelha-se à do Brasil no quesito crise habitacional e marginalização da população de baixa renda em conglomerados, denominados favela, tendo inclusive enfrentado nos últimos anos a expansão das favelas, chamado processo de “favelização”.

Exemplo dessa expansão é a situação da favela Villa 31, localizada em Buenos Aires. Há vinte anos, as construções possuíam apenas um ou dois andares e atualmente têm cinco ou seis andares; são inúmeras construções acopladas a escadas caracol que sobressaem do lado de fora e ligam um andar a outro[137].

Logo, observa-se que a situação das favelas na Argentina, principalmente com relação às construções irregulares sobrepostas, assemelha-se às

---

[136] ANDRADE, Eric Santos. **A tutela do direito de laje no Brasil**: análise da regulação da Lei Federal n.º 13.465/2017 à luz do direito fundamental social de moradia digna. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020. p. 211/212.

[137] BARBON, Júlia. Favelas se expandem na Argentina, e brasileiros ensinam empreendedorismo social a vizinhos. **Folha de S.Paulo**, 9 set. 2023. Disponível em: https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2023/09/favelas-se-expandem-na-argentina-e-brasileiros-ensinam-empreendedorismo-social-a-vizinhos.shtml. Acesso em: 19 jan. 2024.

circunstâncias sociais que originaram a criação do direito real de laje para fins de regularização fundiária.

Assim, sabendo-se que o contexto social argentino condiz com o contexto social brasileiro das favelas, passa-se à análise da legislação da Argentina.

Adentrando no sistema jurídico da América do Sul, o Código Civil e Comercial da Argentina, promulgado no governo de Cristina Fernández de Kirchner em 8 de outubro de 2014, quanto ao tema deste trabalho, procedeu da seguinte forma: dividiu o livro quarto, que trata dos direitos reais, em 13 títulos, sendo o primeiro para as disposições gerais e prosseguindo no título quarto para o condomínio, no quinto para a propriedade horizontal, no sexto para os conjuntos imobiliários e no sétimo para a superfície.

Entre tais títulos, observa-se que o direito real de laje não se assemelha ao condomínio, ao conjunto imobiliário ou nem sequer ao direito de superfície argentino, disposto nos artigos 2.114 a 2.128 como direito real temporário sobre coisa alheia, porém assemelha-se a algumas disposições da propriedade horizontal argentina prevista nos artigos 2.037 a 2.072 do Código Civil e Comercial da Argentina.

O conceito de propriedade horizontal está no artigo 2.037 do Código Civil e Comercial da Argentina, bem como o artigo 2.038 traz a necessidade do registro da propriedade horizontal no registro imobiliário competente:

> ARTICULO 2.037.- Concepto. La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.
> ARTICULO 2.038.- Constitución. A los fines de la división jurídica del edificio, el titular de dominio o los condóminos deben redactar, por escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario.

> El reglamento de propiedad horizontal se integra al título suficiente sobre la unidad funcional.[138]

O artigo 2.039 do Código Civil e Comercial da Argentina, por sua vez, traz a questão da independência funcional da unidade imobiliária, cuja disposição no direito real de laje foi suprimida quando da conversão da MP 759 na Lei 13.465/2017:

> ARTICULO 2.039.- Unidad funcional. El derecho de propiedad horizontal se determina en la unidad funcional, que consiste en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tengan independencia funcional, y comunicación con la vía pública, directamente o por un pasaje común.
> La propiedad de la unidad funcional comprende la parte indivisa del terreno, de las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, y puede abarcar una o más unidades complementarias destinadas a servirla.[139]

Ao descrever a propriedade horizontal, mencionado dispositivo legal afirma que integram a unidade imobiliária as áreas de uso comum destinadas à segurança do edifício e as áreas de lazer, ponto de distinção entre a propriedade horizontal argentina e o direito real de laje, uma vez que este não admite a existência de áreas comuns além daquelas destinadas à segurança da construção.

Os artigos 2.040, 2.041 e 2.042 especificam quais são as partes comuns ao edifício destinadas à segurança e as áreas comuns de lazer:

> ARTICULO 2.040.- Cosas y partes comunes. Son comunes a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal. Las cosas y partes cuyo uso no está determinado, se consideran comunes.
> Sobre estas cosas y partes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales.

---

[138] ARGENTINA. **Código Civil y Comercial de La Nación**. Disponível em: http://observatoriolegislativocele.com/wp-content/uploads/LEYES/Argentina/Ley-26994.pdf. Acesso em: 2 set. 2023.

[139] ARGENTINA. **Código Civil y Comercial de La Nación**. Disponível em: http://observatoriolegislativocele.com/wp-content/uploads/LEYES/Argentina/Ley-26994.pdf. Acesso em: 2 set. 2023.

> Cada propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios.
> ARTICULO 2.041.- Cosas y partes necesariamente comunes. Son cosas y partes necesariamente comunes:
> a) el terreno;
> b) los pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a éstas con el exterior;
> c) los techos, azoteas, terrazas y patios solares;
> d) los cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros y demás estructuras, incluso las de balcones, indispensables para mantener la seguridad;
> e) los locales e instalaciones de los servicios centrales;
> f) las cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados, hasta su ingreso en la unidad funcional;
> g) la vivienda para alojamiento del encargado;
> h) los ascensores, montacargas y escaleras mecánicas;
> i) los muros exteriores y los divisorios de unidades entre sí y con cosas y partes comunes;
> j) las instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, externas a la unidad funcional, y las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros;
> k) todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común;
> l) los locales destinados a sanitarios o vestuario del personal que trabaja para el consorcio.
> Esta enumeración tiene carácter enunciativo.
> ARTICULO 2.042.- Cosas y partes comunes no indispensables. Son cosas y partes comunes no indispensables:
> a) la piscina;
> b) el solárium;
> c) el gimnasio;
> d) el lavadero;
> e) el salón de usos múltiples.
> Esta enumeración tiene carácter enunciativo.[140]

A propriedade horizontal argentina, que possui como áreas comuns piscina, ginásio, salão, entre outros destinados ao lazer dos proprietários, em verdade assemelha-se ao condomínio edilício brasileiro, o qual as disposições sobre o direito real de laje preza em afastá-lo.

Apesar da situação das favelas na Argentina, a propriedade horizontal argentina não é resultado de uma intenção legislativa de regularizar as

[140] ARGENTINA. **Código Civil y Comercial de La Nación**. Disponível em: http://observatoriolegislativocele.com/wp-content/uploads/LEYES/Argentina/Ley-26994.pdf. Acesso em: 2 set. 2023.

construções realizadas em vários pavimentos, assim como o direito real de laje no ordenamento jurídico brasileiro.

No entanto, uma vez que a propriedade horizontal atende a forma como as construções foram erguidas, pode servir para regularização desses imóveis, bem como para utilização na iniciativa privada com o intuito de obtenção de lucro no mercado imobiliário argentino.

Em suma, o direito argentino não possui um instituto que equivalha ao direito real de laje brasileiro, tendo apenas a propriedade horizontal com alguns elementos que a identificam ao direito real de laje, mas que não pode ser considerado equivalente.

# CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho tratou do direito real de laje, introduzido no ordenamento jurídico com motivação à regularização fundiária de áreas localizadas à margem da sociedade, cuja densidade demográfica populacional concentra a população de baixa renda e construções em sobrelevação irregulares.

Introdutoriamente, foram abordados o direito de propriedade, em caráter geral, e, especificamente, a propriedade imobiliária, atrelada ao princípio da função social da propriedade, bem como as formas pelas quais a propriedade imobiliária pode ser adquirida.

Questões de registro público inerentes ao direito de propriedade também foram abordadas em caráter preliminar com ênfase nas condições essenciais para transferência da propriedade imobiliária.

Aspectos históricos sobre o desenvolvimento estrutural da sociedade brasileira foram apresentados para contextualizar o cenário social do Brasil em relação às moradias localizadas à margem da sociedade, apontando o processo de “favelização” como fato gerador para a situação das construções em sobrelevação nas favelas.

Adentrando no direito real de laje, foi ressaltado o direito fundamental e social à moradia digna no Brasil e sua realidade habitacional, os quais foram objetos da exposição de motivos da Medida Provisória 759/2016 que deu origem ao direito real de laje com a intenção precípua de regularização fundiária.

A conversão da medida provisória em lei e a introdução do direito real de laje no Código Civil passaram a ser tratadas como a possibilidade de o proprietário de uma construção-base ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

Para fins desta pesquisa, defendeu-se que o direito real de laje tem natureza jurídica de direito real sobre coisa própria, diferindo-o do já

conhecido direito de superfície, tratando-o como uma figura que mais se aproxima do direito real de propriedade.

Foram apresentados os direitos e deveres do lajeado, titular da construção-base, e o lajeário, titular do direito de laje sobreposta ou laje em infrapartição, com relação à convivência e despesas inerentes à conservação e serviços às áreas que servem todo o edifício em laje.

A usucapião do direito real de laje foi objeto de demonstração de forma de aquisição, bem como as demais formas com caráter regulatório, tal como a aquisição por sentença na divisão de bens em partilha de divórcio.

O direito de preferência no direito real de laje foi abordado no contexto do titular da construção-base e do titular da laje, bem como na hipótese de lajes sucessivas, ressaltando a impossibilidade de acesso independente, requisito que atualmente permanece somente na doutrina, uma vez que, quando da conversão da medida provisória em lei, esse requisito foi suprimido.

Além disso, foi ressaltada a necessidade de registro da construção-base para registro do direito real de laje com relação à unidade autônoma construída em sobrelevação ou infrapartição, bem como sua forma de extinção tratada pelo Código Civil.

Com todo o respeito às motivações sociais que ensejaram a inclusão do direito de laje na categoria de direito real no ordenamento jurídico brasileiro e em razão das dificuldades que o direito real de laje enfrenta para ser colocado em prática no âmbito da regularização fundiária, demonstrou-se que é possível a utilização do instituto pela iniciativa privada para fins de obtenção de lucro.

O direito real de laje como forma de empreendimento foi apresentado neste estudo em três formas: (i) o titular da construção-base pode ofertar no mercado o espaço abaixo ou acima de sua construção para que terceiros construam ou adquiram a construção já finalizada nesses espaços; (ii) o lajeário, ou seja, o titular da laje, em que está sua construção, ora adquirida do titular da construção-base, passa a ser titular do direito real de laje que está acima, de modo que poderá ofertá-la a terceiro, ocorrendo assim o

direito de laje sucessivo; (iii) o titular da construção-base e o(s) titular(es) da(s) laje(s), em conjunto e previamente, podem planejar a construção do edifício lajeado, respeitando as diretrizes legais sobre o tema, e posteriormente ofertar no mercado tanto a construção-base quanto as unidades autônomas construídas em laje.

Nessa seara, foi demonstrada a distinção do direito real de laje como empreendimento imobiliário e como instituto da incorporação imobiliária, reforçada pela possibilidade de criação de uma nova forma de empreendimento por meio de contrato atípico, cuja operação se assemelha ao contrato de *Built to Suit*, aqui denominado de empreendimento imobiliário lajeado.

A despeito da distinção entre o direito real de laje e o condomínio edilício, no caso de lajes sucessivas, foi defendida a existência de área comum para acesso de todos os titulares, o que demandaria a criação de um regimento interno, aplicável nos moldes de uma convenção de condomínio.

Ainda na esfera do direito real de laje como empreendimento, foram apresentadas as possibilidades nas quais o Código de Defesa do Consumidor pode incidir, bem como a viabilidade de alienação fiduciária da laje.

Em estudo da legislação estrangeira, com o objetivo de extrair institutos que, ao menos, possuíssem características semelhantes, com ênfase nos ordenamentos de Portugal e Argentina, conclui-se que o direito real de laje, da forma como criado pelo legislador brasileiro e nos moldes que pode ser implementado, não possui correspondência nas legislações analisadas.

Embora tenha sido apurado que tanto Portugal quanto a Argentina possuem problemas habitacionais, não foram encontradas leis ou medidas semelhantes ao direito real de laje brasileiro, mas tão somente políticas públicas de incentivo a crédito e acesso às moradias populares.

Nesse contexto, o direito real de laje, além de ser aplicável à regularização fundiária, poderá ser um instrumento de grande valia na

iniciativa privada para exploração econômica da sociedade, o que pode também ser revertido à população de baixa renda, por meio de empreendimentos imobiliários destinados a tal público.

# REFERÊNCIAS

ABREU, Maurício de Almeida. **A evolução urbana do Rio de Janeiro**. 4. ed. Rio de Janeiro: IPP, 2006.

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino. O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície. **Conjur**, 2017. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie. Acesso em: 1.º set. 2023.

ANDRÉA, Gianfranco Faggin Mastro. Direito de laje como direito real de propriedade: uma análise sob a perspectiva constitucional do direito à moradia, da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana. **Revista Pensamento Jurídico**, São Paulo, v. 13, n. 2, jul./dez. 2020. Disponível em: https://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_informativo/bibli_inf_2006/RPensam-Jur_v.14_n.1.03.pdf. Acesso em: 10 jan. 2024.

ANDRADE, Eric Santos. **A tutela do direito de laje no Brasil**: análise da regulação da Lei Federal n.º 13.465/2017 à luz do direito fundamental social de moradia digna. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2020.

ARGENTINA. **Código Civil y Comercial de La Nación**. Disponível em: http://observatoriolegislativocele.com/wp-content/uploads/LEYES/Argentina/Ley-26994.pdf. Acesso em: 2 set. 2023.

ARRUDA ALVIM, Teresa. Pena convencional: quatro anos de vigência da lei do Distrato Imobiliário e a aplicabilidade do seu art. 67-A, § 5.º. **Migalhas**, 21 dez. 2022. Disponível em: https://www.migalhas.com.br/depeso/379002/pena-convencional-4-anos-de-vigencia-da-lei-do-distrato-imobiliario. Acesso em: 29 dez. 2023.

BARBON, Júlia. Favelas se expandem na Argentina, e brasileiros ensinam empreendedorismo social a vizinhos. **Folha de S.Paulo**, 9 set. 2023. Disponível em: https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2023/09/favelas-se-expandem-na-argentina-e-brasileiros-ensinam-empreendedorismo-social-a-vizinhos.shtml. Acesso em: 19 jan. 2024.

BARROS MONTEIRO, Washington de. **Curso de direito civil**: direito das coisas. 24. ed. São Paulo: Saraiva, 1985. v. 3.

BESSONE, Darcy. **Direitos reais**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 1996.

BORGES, Marcus Vinicius Motter. **Curso de direito imobiliário**. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, 1988. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 1.º jul. 2023.

BRASIL. **Decreto-lei n.º 2.291, de 21 de dezembro de 1986**. Extingue o Banco Nacional da Habitação – BNH, e dá outras providências. Brasília, 1986. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del2291.htm. Acesso em: 1.º jul. 2023.

BRASIL. **Decreto-lei n.º 9.218, de 1.º de maio de 1946**. Autoriza a instituição da “Fundação da Casa Popular”. Rio de Janeiro, 1946. Disponível em: https://www2.camara.leg.br/legin/fed/declei/1940-1949/decreto-lei-9218-1-maio-1946-417087-publicacaooriginal-1-pe.html. Acesso em: 1.º jul. 2023.

BRASIL. **Decreto n.º 1.187, de 4 de junho de 1853**. Manda applicar ao morro de Santo Antonio desta Côrte as disposições do Decreto n.º 353 de 12 de julho de 1845. Rio de Janeiro: Palácio do Rio de Janeiro, 4 jun. 1853. Disponível em: https://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1824-1899/decreto-1187-4-junho-1853-559002-publicacaooriginal-80791-pe.html. Acesso em: 5 ago. 2023.

BRASIL. **Decreto n.º 6.000, de 1.º de julho de 1937**. Código de Obras do Distrito Federal de 1937. Rio de Janeiro, 1937. Disponível em: www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/4868406/4128397/c odigo_obras_1937 _parte_1.pdf. Acesso em: 1.º fev. 2021.

BRASIL. **Decreto n.º 9.310, de 15 de março de 2018**. Institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana e estabelece os procedimentos para a avaliação e a alienação dos imóveis da União. Brasília, 2018. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/decreto/d9310.htm. Acesso em: 10 ago. 2023.

BRASIL. **Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964**. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interêsse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. Brasília, 1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4380.htm. Acesso em: 1.º jul. 2023.

BRASIL. **Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964**. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov. br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 1.º jan. 2024.

BRASIL. **Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1973**. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, 1973. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm. Acesso em: 1.º jul. 2023.

BRASIL. **Lei n.º 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Código de Defesa do Consumidor. Brasília, 1990 Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 15 nov. 2023.

BRASIL. **Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997**. Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Brasília, 1997. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9514.htm. Acesso em: 10 ago. 2023.

BRASIL. **Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 1.º jul. 2023.

BRASIL. **Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Código Civil. Brasília, 2002. Disponível em: www.planalto. gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 1.º jul. 2021.

BRASIL. **Lei n.º 11.888, de 24 de dezembro de 2008**. Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei no 11.124, de 16 de junho de 2005. Brasília, 2008. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11888.htm. Acesso em: 1.º jul. 2023.

BRASIL. **Lei n.º 11.977, de 7 de julho de 2009**. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; [...]. Brasília, 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 1.º jul. 2023.

BRASIL. **Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017**. Brasília, 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; [...]. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 3 jul. 2023.

BRASIL. **Medida Provisória n.º 759, de 22 de dezembro de 2016**. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana [...]. Brasília, 2016. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/Mpv/mpv759.htm. Acesso em: 1 jul. 2023.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1977.

CHALHUB, Melhim Namem. **Da incorporação Imobiliária**. 3. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Renovar, 2012.

CORRÊA, Cláudia Franco. **Controvérsias entre o "direito de moradia" em favelas e o direito de propriedade imobiliária na cidade do Rio de Janeiro**: o "direito de laje" em questão. Rio de Janeiro: Topbooks, 2012.

CUNHA GONÇALVES, Luis da. **Tratado de direito civil**. 2. ed. São Paulo: Max Limonad, [s.d.]. v. XI, t. I.

DICIO. **Dicionário da Língua Portuguesa**. Disponível em: https://www.dicio.com.br/empreendi mento/. Acesso em: 3 jan. 2024

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: direito das coisas. 37. ed. São Paulo: Saraiva, 2023. v. 4.

DINIZ, Maria Helena. **Sistemas de registros de imóveis**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

FARIAS, Cristiano Chaves de; EL DEBS, Martha; DIAS, Wagner Inácio. **Direito de laje**: do puxadinho à digna moradia. 4. ed. rev., atual. e ampl. Salvador: JusPodivm, 2020.

FERREIRA DA COSTA, Déborah Regina Lambach. O conflito entre o direito de laje e a garantia ao sossego. **Revista Jurídica Cesumar**, 2021. Disponível em: https://periodicos.unicesumar.edu.br/index.php/revjuridica/article/view/9547/6813. Acesso em: 1.º jan. 2024.

GAGLIANO, Pablo Stolze. Direito real de laje: primeiras impressões. **JUS.com.br**, jan. 2017. Disponível em: jus.com.br/artigos/54931/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes. Acesso em: 5 ago. 2023.

GENTIL, Alberto (coord.). **Registros públicos**. 4. ed. Rio de Janeiro: Método, 2023.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. São Paulo: Saraiva, 2006. v. V.

GUERREIRO, José Mouteira. Reflexões sobre o direito de superfície, a sua titulação e registro, os volumes e o conceito de prédio urbano. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Coimbra**, v. 6, p. 211-232, 2009. Disponível em: https://sigarra.up.pt/fdup/pt/pub_geral.pub_view?pi_pub_base_id=49906. Acesso em: 21 jan. 2024.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **A propriedade como relação jurídica complexa**. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. Direito de laje e superfície. **Revista ARISP JUS**, 12. ed., mar. 2017. Disponível em: https://www.26notas.com.br/blog/?p=13281. Acesso em: 3 ago. 2023.

MARCHI, Eduardo C. Silveira. **Direito de laje**: da admissão ampla da propriedade superficiária no Brasil. São Paulo: YK, 2018. (Série Opuscula 1.)

MARQUES, Claudia Lima. **Contratos no Código de Defesa do Consumidor**: o novo regime das relações contratuais. 4. ed. São Paulo: RT, 2002.

NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. 1948. Disponível em: www.ohchr.org/EN/UDHR/Pages/Language.aspx?LangID=por. Acesso em: 29 ago. 2023.

NAÇÕES UNIDAS. **Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais.** 1966. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm. Acesso em: 29 ago. 2023.

NASCIMENTO, Denise Morado; BRAGA, Raquel Carvalho de Queiroz. Déficit habitacional: um problema a ser resolvido ou uma lição a ser aprendida? **Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo** (*on-line*), n. 9, p. 98-109, 2009. Disponível em: https://www.revistas.usp.br/risco/article/view/44765/48395. Acesso em: 13 fev. 2021.

NASCIMENTO, Roberta Simões. O argumento da intenção do legislador. Anotações teóricas sobre uso e significado. Disponível em: https://www12.senado.leg.br/ril/edicoes/58/232/ril_v 58_n232_p167.pdf. Acesso em: 30 dez. 2023.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da Lei n. 13.465 de 2017**: nova lei, nova hermenêutica. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, jul. 2017. Disponível em: https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/text os-para-discussao/td238. Acesso em: 12 jul. 2023.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 13. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Contratos. Rio de Janeiro: Forense, 2007. v. III.

PORTUGAL. **Decreto-lei n.º 47.344, de 25 de novembro de 1966.** Código Civil. Disponível em: https://diariodarepublica.pt/dr/legislacao-consolidada/decreto-lei/1966-34509075. Acesso em: 10 jan. 2024.

PORTUGAL. **Portal da Habitação**. Disponível em: https://www.portaldahabitacao.pt/web /guest/instrumentos-e-iniciativas. Acesso em 15 jan. 2024.

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO. A vida na corte e as transformações na cidade do Rio de Janeiro. **Multirio**. Disponível em: http://multirio.rio.rj.gov.br/index.php/estude/historia-do-brasil/brasil-monarquico/88-a-corte-no-rio-de-janeiro/8854-a-vida-na-corte-e-as-transforma%C3%A7%C3%B5es-na-cidade-do-rio-de-janeiro. Acesso em: 1.º jul. 2021.

ROSENVALD, Nelson. O direito real de laje como nova manifestação de propriedade. 2018. Disponível em: www.nelsonrosenvald.info/single-post/2017/09/14/o-direito-real-de-laje-como-nova-manifesta%C3%A7%C3%A3o-de-propriedade. Acesso em: 30 abr. 2020.

SAKATA, Margarida Nobue. Novos instrumentos de gestão urbana e regional: Santo André e o caso do Projeto Eixo Tamanduateí. **Pós – Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAU/USP**, v. 25, p. 186-199, 2009. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-18102006-103742/publico/C_capitulo2.pdf. Acesso em: 13 fev. 2021.

SINGER, Paul. **Economia política da urbanização**. São Paulo: Contexto, 2002.

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**, Fortaleza, v. 23, n. 3, 2018. Disponível em: https://ojs.unifor.br/rpen/article/view/7800/pdf. Acesso em: 15 jan. 2024.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. 15. ed. São Paulo: Atlas, 2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito real de laje (criado pela Lei 13.465 de 2017). **GEN Jurídico**, 8 nov. 2017. Disponível em:

http://genjuridico.com.br/2017/11/08/direito-real-de-laje-lei-13-465-de-2017/. Acesso em: 10 ago. 2023.

**Jurisprudência citada**

STJ, REsp 884.367/DF, 4.ª Turma, Rel. Min. Raul Araújo, j. 06.03.2012, *DJe* 15.03.2012.

TJAM, Apelação Cível 0612115-86.2018.8.04.0001, 3.ª Câmara Cível, Rel. Abraham Peixoto Campos Filho, j. 09.09.2022, data de registro 09.09.2022.

TJRJ, Apelação 0809315-84.2023.8.19.0203, 14.ª Câmara de Direito Privado (antiga 9.ª), Rel. Des. Daniela Brandão Ferreira, j. 19.10.2023.

TJRJ, Apelação Cível 0059912-35.2015.8.19.0021, 6.ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Inês da Trindade Chaves de Melo, j. 06.08.2020.

TJSP, Apelação Cível 1003793-19.2017.8.26.0006, 12.ª Câmara de Direito Privado, Foro Regional VI – Penha de França, 2.ª Vara Cível, Rel. Jacob Valente, j. 19.12.2019, data de registro 19.12.2019.

**Referências complementares**

ABREU, Luciana. La configuración de la propiedad comunitária indigena em el Nuevo Código Civil y Comercial. Reflexiones desde la dimensión ambiental y desde los derechos bioculturales. *In*: CABANILLAS, Renato Rabbi-Balbi. **Los derechos de la persona en el nuevo Código Civil y Comercial**. Aproximación a algunos aspectos novedosos. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, 2017. p. 141-165.

ALVES, José Carlos Moreis. **Direito romano**. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense. 1998. v. 1.

AMADEI, Vicente de Abreu; PEDROSO, Alberto Gentil de Almeida; MONTEIRO FILHO, Ralpho Waldo de Barros. **Primeiras Impressões sobre a Lei 13.465.** São Paulo: ARISP, 2017.

ARRUDA ALVIM, José Manoel de; CÉSAR, Joaquim Portes de Cerqueira; ROSAS, Roberto (coord.). **Aspectos controvertidos do novo Código Civil**: escritos em homenagem ao Ministro José Carlos Moreira Alves. São Paulo: RT, 2003.

ASCENSÃO, José de Oliveira. **Direitos reais**. 4. ed. Coimbra: Coimbra Editora, 1983.

CAMARGO, Marco Antônio de Oliveira. Direito de laje. Explicando para quem quer entender. **Colégio Notarial do Brasil**, 31 jan. 2017. Disponível em: https://cnbsp.org.br/2017/01/31/direito-de-laje-explicando-para-quem-quer-entender-por-marco-antonio-de-oliveira-camargo/. Acesso em: 4 jul. 2023.

FERREIRA, João Sette Whitaker. O processo de urbanização brasileiro e a função social da propriedade urbana. **Política Urbana no Brasil**. Módulo 1, Aula 1, [s.l], Disponível em: https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/capacitacao/2010/aula01_o_processo_de_urbanizacao_brasileiro_e_a_funcao_social_da_propriedade_urbana.pdf. Acesso em: 11 ago. 2023.

FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017. **Revista Eletrônica de Direito Civil**, ano 6, n. 2, 2017. Disponível em: https://critarumirim.com.br/wp-content/uploads/sites/8/2017/09/ENSAIO-SOBRE-O-DIREITO-REAL-DE-LAJE-COMO-PREVISTO-NA-MP-7592016.pdf. Acesso em: 2 set. 2023.

FLORENZIANO, Zola. **Condomínio e incorporações**: comentários à Lei de estímulos à construção civil. São Paulo: Forense, 1966.

GAGLIANO, Pablo Stolze; SALOMÃO VIANA, L. Direito real de laje: finalmente, a lei! **Jus Brasil**. Disponível em: https://www.jusbrasil.com.br/artigos/artigo-de-pablo-stolze-e-salomao-viana-sobre-o-direito-real-de-laje/478148264. Acesso em: 25 jul. 2023.

GOES, Renato Guilherme. Direito real de laje. **OAB/SP**, 10 nov. 2017.

JESUS, Carolina Maria de. **Quarto de despejo**: diário de uma favelada. Rio de Janeiro: Livraria F. Alves, 1960.

KIPER, Claudio. **Manual de derechos reales**. 1. ed. rev. Santa Fé: Rubinzal-Culzoni, 2016.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. **Código Civil comentado**: doutrina e jurisprudência. 12. ed. rev. e atual. Barueri: Manole, 2018.

MESSINEO, Francesco. **Manual de derecho civil y comercial**. Madrid: Ediciones Jurídicas Europa-América, 1954. t. III.

PEREIRA, Antonio Pinto. **Princípios gerais de direito**. Coimbra: Almedina, 2013.

PINTO, Carlos Alberto da Mota. **Teoria geral do direito civil**. 4. ed. Coimbra: Almedina, 2005.

RIBEIRO, Darcy. **O povo brasileiro**: a formação e do sentido do Brasil. 2. ed. São Paulo: Companhia das Letras, 2002.

RIBEIRO, Luiz de Cesar de Queiroz. **Dos Cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção de moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: Fase, 1997.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**: direito das coisas. 24. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 1997. v. 5.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. **Direito imobiliário**: teoria e prática. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.

SOUSA, Domingos Pereira. **Noções fundamentais de direito**. Lisboa: Coimbra, 2013.

WAISBERG, Ivo. **Direito de preferência para a aquisição de ações**: conceito, natureza jurídica e interpretação. São Paulo: Quartier Latin, 2016.