

## O DIREITO REAL DE LAJE COMO INSTRUMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA

**ENY RIBEIRO BORGONHON**Erro! Indicador não definido.

**WILLIAN RODRIGUES MESSIAS**

**RESUMO:** O crescimento desenfreado de habitações populacionais em áreas de baixa renda, no decorrer do tempo, acabou por gerar inúmeras situações de irregularidades nas moradias localizadas nessas áreas, entre elas a mercantilização e transferências das lajes. Com o intuito de regularizar tais situações foram criados regramentos legais e políticas públicas focadas em promover a regularização dos imóveis instituídos nos aglomerados subnormais, ocorre que a realidade das favelas ainda é muito precária, portanto, tais medidas não foram suficientes, desse modo, por meio da lei nº 13.465/17, foi promovida alteração do Código Civil brasileiro que criou o direito real de laje, com o objetivo de regulamentar as moradias instituídas sobre e abaixo das construções base, o que teoricamente, traria maior segurança jurídica às pessoas que instituíram suas moradias sobre ou abaixo em laje de uma construção preexistente, com base no exposto, o objetivo desse trabalho foi o de averiguar a funcionalidade do direito real de laje e sua possibilidade de aplicação prática nas favelas, sendo assim, foi necessário realizar uma análise da legislação pertinente, do posicionamento doutrinário e das ações realizadas por alguns municípios, por fim, o que se pode concluir é que o direito real em estudo tem importante papel social, como também, uma necessidade real de aplicação, mas, na atual situação, o que se percebe é alguns óbices jurídicos para garantia de utilização, portanto, se faz necessário uma melhor estruturação da instituição do direito real de laje no CC/2002, mais próximo da realidade dos aglomerados subnormais.

**PALAVRAS-CHAVES:** Direito de laje; Regularização fundiária; Aglomerados subnormais.

### INTRODUÇÃO

O quantitativo populacional das metrópoles brasileiras se expandiu de forma

desenfreada e sem qualquer interferência do Poder Público, inclusive no que tange à regularização das moradias que se estabeleceram de modo irregular com o decorrer dos anos. Com isso, surgiram as bem conhecidas “favelas”, hoje com diversas outras denominações (comunidades, vilas, aglomerados subnormais) que buscam retirar o caráter pejorativo que a sociedade incorporou ao termo. Consigne que, as inúmeras famílias que residem nesses locais, predominantemente, são pessoas de baixa renda, negras, subempregadas, sem acesso à máquina pública e que não conhecem os institutos do Direito.

Dentro desses aglomerados urbanos, a população que ali habita, passou a realizar diversos atos da vida civil que são comuns a todos os cidadãos, entre eles, a alienação de bens imóveis. Entretanto, ao firmar negócios jurídicos essas pessoas raramente recebem algum tipo de instrução técnica, como também, para o devido procedimento de compra e venda de imóveis, além disso, grande parte desses imóveis carregam algum tipo de irregularidade fundiária. Nesse cenário, o Poder Público e alguns Operadores do Direito se enveredaram em buscar formas de transformar essa realidade, criando métodos e leis que almejam a regularização dos imóveis localizados nessas comunidades, mas, infelizmente, por diversos motivos, os quais não são objeto deste trabalho, não atingem totalmente a eficácia prevista.

Ciente de que é nítida a existência de inúmeros conflitos de interesses no que concerne à propriedade, a exemplo, pessoas proprietárias de fato, que não são protegidas pelo direito, sendo na melhor das hipóteses reconhecidas apenas como possuidores, o presente trabalho teve por objetivo geral demonstrar a utilidade que o novel direito real pode atingir, assegurando a inúmeros moradores das favelas brasileiras segurança jurídica e, à administração pública, a normalização de várias moradias, devendo assim, o direito real de laje, ser compreendido como instrumento de regularização fundiária urbana.

À vista disso, para o desenvolvimento do presente trabalho, foi necessário, primeiramente, empreender análise da legislação, incluindo a exposição de motivos, que instituiu esse novo direito real, para entender qual o intuito do legislador ao criar o direito de laje. Posteriormente, achou-se preciso realizar pesquisas para compreender o ambiente de aplicação do direito de laje, a partir de um traçado histórico, junto a isso, por meio da doutrina a respeito do assunto, foi sendo realizada pesquisas que definiam as

consequências e características da aplicação do direito real de laje no mundo dos fatos. Desse modo, esta pesquisa teve um viés qualitativo, buscando como esse novo instituto pode ajudar a problemática da regularização fundiária nos aglomerados subnormais.

Antes de tecer os entendimentos da doutrina sobre o direito real de laje, não foi despidendo analisar, primeiro, os locais em que principalmente se visa a insituição desse direito real, sendo os aglomerados subnormais, a partir disso, foi realizado uma apreciação histórica e social das favelas, para que fosse possível entender a realidade desses aglomerados e a possibilitação da implementação do direito de laje.

Prosseguindo com a pesquisa, para compreender a natureza desse novo instituto de direito civil, averiguou-se como a doutrina pátria tem conceituado esse novo direito real, como o classifica e, também, como se deu a nomenclatura atribuída, já que essa questão foi objeto de uma enorme celeuma entre os cientistas jurídicos, junto com essa análise do direito real, para estabelecê-lo como um direito autônomo, também não foi despidendo perquirir acerca das semelhanças e diferenças com outros direitos reais e institutos do direito civil já existentes no nosso ordenamento jurídico.

Por fim, entendido toda a natureza e as peculiaridades do direito real em análise, o último capítulo se ocupou em demonstrar como a aplicação desse novo direito real, na realidade dos aglomerados subnormais, tem a capacidade de aumentar a regularização fundiária urbana desses locais, demonstrando os benefícios que podem ser alcançados pela população carente e pela administração pública.

Por todo o exposto, verifica-se que o direito de laje é um dos instrumentos necessários para alcançar a regularização fundiária urbana, porque, tem a capacidade de trazer ao Direito a realidade dos aglomerados subnormais (favelas), conseqüentemente, levando o Estado para mais perto da coletividade mais carente de nossa sociedade. Portanto, a publicização do direito real de laje, como também, a sua utilização, é um fator determinante para garantir que diversos cidadãos sejam protegidos pelo Direito, garantindo-lhes segurança jurídica quanto à sua moradia, protegendo-os das situações atualmente postas.

## **2. AMBIENTE DE APLICAÇÃO DO DIREITO REAL DE LAJE**

Para tecer os motivos ensejadores da formação das atuais favelas, principalmente aquelas instaladas em terrenos inclinados, por serem propício a ocorrência do direito de laje, em uma breve análise, é necessário antes de mais nada, refletir sobre diversos fatores sociais que se deram com o passar dos anos, frisa-se que tais motivos não podem ser vistos de forma isolada, mas sim de uma forma dinâmica e sem preconceitos, uma vez que o fenômeno mundial da favelização não advém de mera ignorância ou desídia das pessoas que estabelecem suas moradias de forma irregular, na verdade elas refletem a realidade vivida pela camada mais carente da nossa população.

Esmiuçando os fatores sociais, podemos citar a abolição da escravatura, a industrialização, o êxodo rural, o crescente demográfico urbano dentre outros motivos, todos eles ligados a busca de dignidade e condições melhores de vida, uma vez que o desenvolvimento das cidades atraiu a presença dos menos favorecidos, que buscavam melhores condições de vida, essa mobilização criou uma disputa pelo espaço físico onde os mais pobres se alocaram a margem dos centros urbanos, além de acentuar a desigualdade social (Abreu apud Silva, 2010).

Segundo Abreu e Vaz (1991, p. 2), para exemplificar o surgimento dos aglomerados subnormais (favelas), convém trazer o contexto dos morros cariocas, onde transição da economia, da cafeicultura para o desenvolvimento industrial, deu margem a entrada de migrantes, tanto externos quanto internos, fato que acelerou o crescimento populacional, dessa maneira, a fragilidade habitacional que já existia antes, se agravou, levando a disputa por terras nos morros cariocas, como aconteceu em diversas cidades brasileiras acometidas pelo fenômeno da favelização.

Portanto, é clarividente a ligação que existe entre a pobreza e o surgimento das favelas, estas que são retrato social da precária situação da pessoa humana, a qual pela sua falta de proventos precisa fazer o que lhe for necessário para sobreviver, destarte acaba por vezes trilhar fora da legislação, mas não por deliberada vontade, mas sim por uma ausência da máquina pública quanto às necessidade dos menos favorecidos.

## 2.1. A ATUAL REALIDADE

Dada a contextualização histórica da constituição das favelas, nota-se que a

população que primeiramente instituiu suas moradias nesses locais, o fizeram por extrema necessidade e estando a margem da máquina pública, as construções feitas também estavam a margem de todo regramento de técnicas e normas da construção, como também de regularização fundiária, por não haver registros referentes a qualquer negócio jurídico imobiliário realizado por eles.

Naturalmente os cidadãos moradores das favelas, apesar de estarem a margem da máquina pública e do Direito, praticam normalmente diversos atos civis, mesmo que muitos deles apresentem inúmeros vícios técnicos, por não terem amparo para tanto. De tais atos, é possível exemplificar a abertura de comércios, a construção e reforma de imóveis, constituição de grupos de apoio social (esporte, música, cultura), a alienação de bens e outros tantos.

É necessário ressaltar, que os aglomerados subnormais não se tratam apenas daquelas edificações precárias fixadas nas encostas de morros, mas também se incluem as palafitas onde vivem os ribeirinhos e diversas outras habitações marcadas por vícios fundiários e situação precária.

Dessa maneira, o IBGE (2010), conceituou os aglomerados subnormais, sendo estes os locais em que há uma relevante carência de serviços públicos essenciais, a exemplo, a coleta de lixo, distribuição de energia elétrica e água; e/ou a irregularidade dos lotes, quanto ao tamanho e a forma, como também das vias de circulação e acesso, pela falta de estrutura adequada.

Por fim, a projeção para o futuro, na perspectiva das favelas, em escala mundial, é a de que cada vez mais pessoas morem em habitações desse tipo, assim há a necessidade de elaboração de medidas de humanização das favelas, ao mesmo tempo em que se busca a diminuição das pessoas que vivem nesses locais precários. Nesse passo, a ONU, a partir do seu programa para assentamentos humanos (ONU-Habitat), tenta estimular e promover medidas globais para o acolhimento daqueles que habitam nesses conglomerados habitacionais precários.

Conforme as pesquisas empreendidas, a ONU (2013), concluiu que nos dias atuais existem um bilhão de pessoas que vivem em espaços urbanos desprovidos de infraestrutura e serviços básicos para manutenção da vida e da dignidade, como saúde, distribuição de energia e saneamento básico. Apontando ainda que, a ausência de

políticas públicas referente à urbanização será causa para que em 2050, cerca de três bilhões de pessoas habitarão nesses aglomerados subnormais.

No Brasil, a situação desses aglomerados subnormais, como no resto do mundo, também é alarmante, conforme dados apresentados pela ONU (2006), através do programa Habitat, já em 2005, 52,3 milhões de pessoas já viviam nesses locais. Apesar das políticas públicas adotadas para humanização das favelas, preconiza-se que a realidade enfrentada pela população desses aglomerados ainda é muito precária, o que demanda mais esforços para garantia da dignidade dessa camada da população mais carente.

Dessa forma, é notável a imprescindibilidade da presença do poder público, na realização de projetos efetivos que alcancem essa determinada população, seja no âmbito social, como também na esfera Civil. Ciente dos ditames sociais que imputam a necessidade da criação de um direito real que abrace a situação fática já exposta, o direito de laje visa dá

respaldo jurídico aos “puxadinhos”, principalmente nos locais onde o relevo inclinado faz com que as moradias construídas deixem espaços vagos acima e abaixo da construção, que usualmente passam a ser objeto de alienação imobiliária.

### **3. O DIREITO REAL DE LAJE**

O novel direito real em estudo, tem-se aplicação na construção constituída a partir da porção inferior ou superior de uma edificação preexistente, desde que haja independência entre as construções criadas. Este novo direito visa a adequação fundiária e reinserção das moradias ao Direito pátrio, já que antes da promulgação da lei que o criou não existia mecanismos legais para se dar titularidade àqueles que são possuidores dessas unidades imobiliárias instituídas de forma autônoma. Apesar da celeuma doutrinária sobre este novo instituto, seus fins foram claramente elucidados na exposição de motivos da medida provisória nº759, que primeiramente trouxe esse direito:

“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.” CÂMERA DOS DEPUTADOS. Medida Provisória nº 759, de 22 de setembro de 2016. Exposição de Motivos.

Disponível em:

<<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/medpro/2016/medidaprovisoria-759-22-dezembro-2016-784124-exposicaodemotivos-151740-pe.html>>. Acesso em 19 set. 2018.

Apesar da discussão que se acalorou atualmente, a partir da vigência da medida provisória acima citada, não é de hoje que a figura tratada como direito de laje é objeto de estudos e discussões, inclusive na seara dos Tribunais. Entretanto, não era observada característica de direito real, mas sim de obrigação existente, pois os direitos reais carregam a característica de taxatividade.

Nessa vertente de caracterização de relação obrigacional o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (2013), havia decidido em caso concreto que a venda da laje em imóvel concretizava relação apenas obrigacional, dispensando-se a necessidade de escritura pública para gerar eficácia, como também, afastou a necessidade de outorga uxória, sendo configurado apenas direito de sobrelevação, sem qualquer característica de propriedade autônoma, o que difere do atual direito de Laje.

Como já dito, o direito real de laje desde a medida provisória que o trouxe à tona, como também com a lei nº 13.465/17, que converteu em lei a medida provisória em questão, não há pacificidade doutrinária acerca de inúmeros pontos e características que compõem o instituto em estudo. Por ser ainda uma novidade, é um tema que cabe muita reflexão.

### 3.1. CONCEITO E CLASSIFICAÇÃO

A lei nº 13.465/17, ao incluir o Art. 1510-A no Código Civil, define que a instituição do direito de laje ocorrerá a partir da cessão da superfície acima ou abaixo da

construção inicial, desde que a nova construção seja completamente distinta e independente daquela que originou a laje.

Desta feita, com o fito de conceituar o direito de laje, Dias, El Debs e Farias (2018); explicam que a laje, unidade imobiliária autônoma, se institui pela cessão legítima de lâmina de propriedade feita pelo proprietário da construção base, podendo ser essa cessão à título gratuito ou oneroso, concedendo a parte inferior ou superior da edificação preexistente. Auxiliando na conceituação, Mazzei (2007), prediz que a laje se visualiza com a construção imobiliária sobre uma edificação alheia já existente, ao se aproveitar a sobra vertical da primeira estrutura.

Posto o conceito, cabe salientar se o instituto em estudo versa acerca de um direito real sobre coisa alheia ou sobre coisa própria, questão intimamente ligada a concepção de propriedade, pois, caso se adote a tese de que o direito de laje seja sobre coisa própria haverá uma ampliação do que se pode entender como propriedade, certo de que os que defendem ser o direito em apreço seja sobre coisa alheia, afastam dele a ótica de propriedade autônoma à construção-base.

Destarte, ao entender que a cessão da laje gera uma nova unidade imobiliária, plenamente autônoma e independente da construção-base, com exceção dos cuidados comuns referentes à estrutura da edificação, certamente a laje será classificada como direito real sobre coisa própria, pois, sobre o mesmo imóvel não existirá a figura de condomínio e, sim, titulares independentes de cada unidade.

Marquesi (2018), apresenta entendimento na mesma esteira, reafirmando que a relação entre o titular da laje e o da construção base se limita às áreas comuns, havendo apenas um titular no que se refere a unidade da laje, inexistindo divisão dos poderes sobre o imóvel, como ocorre nos direitos reais em coisa alheia.

Vale consignar que, Nelson Rosenvald (2017), apresenta duras críticas em face dos doutrinadores que não coadunam com a concepção da laje na vertente retrocitada, denunciando uma postura inadequada de apreço à perfis retrógrados que consideram inseparáveis o solo da propriedade, exprimindo a ideia de que a laje é uma nova manifestação da propriedade. Ademais, o citado autor, ensina que nas espécies de direito real sobre coisa alheia, não há perpetuidade, condição inerente à laje, porque os direitos dominiais cedidos pelo proprietário em algum momento, estipulado contratualmente,



retornará para quem o cedeu.

Pablo Stolze (2017), não coaduna com o posicionamento defendido pelo autor acima citado, por entender existir limitações do próprio imóvel, explicitando que quem tem a laje deverá se submeter a extensão da superfície cedida, seja pela sobreposição ou sotoposição, que apesar da larga extensão do direito ele não pode ser confundido com a propriedade, esta que na visão dele acompanha o solo.

Em vistas disso, resta consignar, como mais adequado, o direito real de laje como direito real sobre coisa própria, pois, entendendo-o ao lado da propriedade, ele será mais eficaz para cumprir os intuitos pelos quais foi criado, dando mais liberdades aos titulares de direito, tanto ao cedente, como também ao cessionário da laje.

### 3.2. A NOMENCLATURA ATRIBUÍDA PELO LEGISLADOR

Dentre as peculiaridades do direito de laje diversos doutrinadores se ocuparam a refletir, inclusive gerando críticas ao legislador, sobre a nomenclatura empregada em lei para sua definição, pois, se trataria de um termo coloquial favorecido em detrimento da boa técnica jurídica-legislativa.

Apesar das diversas críticas que são feitas frente ao nome utilizado pelo legislador, é necessário compreendê-lo à luz das exposições de motivos da MP nº759, que mesmo não tendo valor cogente, serve de auxílio na interpretação na norma, por conter o desejo do legislador. É clarividente que o termo em discussão não foi escolhido para o trabalho dos operadores do direito, e sim para ser de fácil compreensão dos sujeitos que estão envolvidas no meio onde o direito de laje pretende chegar, já que, nas favelas, a comercialização que existe da laje utiliza o próprio termo em questão, laje, para firmar as irregulares transmissões imobiliárias.

Do mesmo modo, é que lecionam Dias, El Debs e Farias (2018), ao expor que a palavra “laje”, é um termo mais próximo da população das favelas, sendo de fácil compreensão inclusive por quem tem baixa instrução escolar ou técnica, facilitando a operabilidade deste instituto, pois simplifica a visualização do direito pelo usuário, ao encurtar a distância entre o sujeito e a relação jurídica da qual faz parte, fazendo com que se aumente a eficácia da norma.

A fim de complementar, vale citar a lição de Farias e Rosenvald (2017), que exprimem a ideia de que o termo linguístico mais apropriado e técnico a ser empregado, para definir o direito, seria direito real da laje, ao passo que tal nomeação do direito deve refletir a sua instrumentalidade quanto a promoção de efetividade do direito social de moradia.

Por tudo que foi exposto, fica evidente que o termo empregado pelo legislador foge a técnica legislativa, não sendo o ideal para comportar as particularidades próprias que o integra, apesar disso, o intuito com que foi atribuído a terminologia “laje” atinge o objetivo pelo qual foi escolhido, que é a facilidade de entendimento da sua aplicação, para que assim se torne mais acessível ao público para o qual se destina.

#### **4. AS SEMELHANÇAS E DIFERENÇAS APONTADAS PELA DOUTRINA ENTRE O DIREITO REAL DE LAJE E OS OUTROS INSTITUTOS DO DIREITO CIVIL**

O instituto em apreço guarda algumas semelhanças e diferenças com os demais direitos reais que já existem no Código Civil, tais características se tornaram um gancho de estudo utilizado pelos operadores do Direito, para uma aprofunda análise desse novo direito real. Consigne que, as semelhanças apontadas serviram de fomento para acalorar a discussão que existe acerca da classificação do direito de laje, pondo em cheque sua autonomia como novo direito real.

##### **4.1. DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE X DIREITO REAL DE LAJE**

Quanto a relação que existe entre o direito de real de laje e o direito real de superfície, há o posicionamento de que a laje se enquadra como uma elevação superficiária, sendo uma espécie da superfície, ao definir Mazzei (2007), que esta se caracteriza com a construção de unidade autônoma na sobra vertical de uma edificação alheia, feita pela concessão da superfície elevada em favor do superficiário, utilizando o espaço aéreo não esgotado.

Apesar da colocação citada, a figura do direito real de laje facilmente se afasta do direito real de superfície, pois este apresenta caráter resolúvel, enquanto aquele é

permanente, dado que, se aproxima da propriedade, além do mais, o direito real de superfície não visa os mesmos objetivos que estão salvaguardados pela laje, por conter uma carga social maior. Igualmente, Nelson Rosendal (2017) se posiciona, ao discorrer que ao seu ver a laje não se identifica com uma superfície em segundo grau/sobrelevação, ou como uma espécie do mesmo, pois, a laje uma vez instituída se torna perpétua, sendo indispensável o registro de matrícula nova, diferentemente do regimento da superfície que é resolúvel, tendo a acessão entre solo e construção suspenso, apenas.

No que tange a sobrelevação, Marquesi (2018) ressalva que esta é típica dos contratos de superfície, ao se conceder o espaço aéreo da edificação inicial a um terceiro, com fito de promover uma construção nesse espaço vago. Além disso, a instituição do direito de laje pode alcançar espaço inferior da construção- base, ou seja, laje em sotoposição, o que não é possível na sobrelevação, por fim, consigna a característica temporária da sobrelevação, por estar sujeita ao direito de superfície, diferentemente da laje que é perpétua, por ser direito real sobre coisa própria.

Portanto, conclui-se que o direito real de laje não se verifica como uma espécie de direito real de superfície, mas sim como uma nova forma de direito real com características próprias.

#### 4.2. CONDOMÍNIO EDILÍCIO X DIREITO REAL DE LAJE

Também são levantadas questões atinentes às semelhanças entre o condomínio edilício e a laje, num primeiro pensamento, por idealizar uma espécie de propriedade comum acerca da estrutura das construções e do solo, havendo em tese fração ideal sobre esses itens. Todavia, ao teor do § 4º. do art. 1.510-A, do Código Civil, não é prudente essa comparação, pelo fato de ser vedada qualquer participação do titular da laje sobre as áreas já edificadas e/ou fração

ideal do terreno. As questões que permeiam a preservação da base estrutural poderá ser ajustado em contrato particular pelas partes.

#### 4.3. DIREITO REAL DE SERVIDÃO X DIREITO REAL DE LAJE

A laje, em face da servidão, também apresenta diferenças, como evidencia

Marquesi (2018), pois no caso da servidão há uma relação de dependência entre os prédios (dominante e serviente), ou seja, a natureza da servidão é de interrelação, diferentemente da laje, que se apresenta como independente, sendo esta condição inerente a ela, caso não haja individualização entre laje e construção- base não é possível a instituição da laje.

Além disso, a servidão aceita a imposição onerosa de prestações, esta condição que é completamente incompatível com a figura da laje e, também, um é direito real sobre coisa alheia (servidão), já o outro sobre coisa própria (laje).

## **5. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA POR MEIO DO DIREITO DE LAJE**

O direito real de laje, desde sua criação, tem o fito de promover a regularização fundiária nos aglomerados subnormais (favelas), como consta na exposição de motivos da Medida Provisória nº 759, citada no capítulo 3 deste trabalho. É dessa forma com que Rosenvald (2017), visualiza a função inerente à laje, pelo fato dela conceder segurança jurídica àqueles que instituíram a própria moradia em pavimento individualizado, em relação ao pavimento construído no solo, ao passo que assumem a condição de possuidores da laje, fato social comum nas comunidades mais carentes.

Observa-se que a plena eficácia do direito de laje possui o condão de viabilizar a resolução de diversos problemas que cercam o fato social estudado, onde muitas vezes a solução na prática utilizada está fora do Direito, sendo eles, a tributação, a regularização, a partilha, o direito de vizinhança, a concessão de licenças, a alienação imobiliária e inúmeras outras situações.

Contudo, o atual regramento do direito real de laje (artigos 1.510-A ao 1.510- E, do Código Civil), não proporciona o uso desse novo instituto no ambiente das favelas, posto que, a instituição da laje e todo o seu tratamento é vinculado à figura do proprietário, de forma bem clara no art. 1.510-A. Isto posto, vislumbra-se um obstáculo que restringe a aplicabilidade da norma, devido a realidade de informalidade dos imóveis nos aglomerados subnormais, dessa maneira, o principal objetivo de criação do direito de laje, nos moldes atuais, não é alcançável.

Com isso, cabe o raciocínio sobre as medidas jurídicas que podem ser utilizadas

para aumentar a eficiência do regramento legal do direito de laje.

Dentre as medidas que podem ser elencadas para aumentar a eficácia e a aplicabilidade do direito real de laje, nos locais onde há grande quantidade de moradias em situação de informalidade, é adotar uma revisão legislativa quanto ao regramento do direito de laje no Código Civil, ao criar hipótese de legitimação de posse, de forma autônoma, da construção inicial, como também, da própria laje. Dessa forma, aqueles que têm a posse legítima do imóvel e da laje, tratados como proprietários de fato, gozarão de uma segurança jurídica que antes, com a mera posse sobre imóvel irregular, não os alcançava.

O instituto da legitimação da posse é um instrumento de suma importância para a promoção da regularização fundiária, por ter a capacidade de dar segurança jurídica maior aos possuidores de lotes informais, como é o caso das favelas. É desse mesmo modo que Melo (2015), coaduna ao expor que este instrumento em análise (legitimação da posse) se apresenta como instrumento hábil de regularização das favelas, mocambos, palafitas, loteamentos clandestinos e irregulares, pois, conforme o autor, esses ambientes de habitação definidos como aglomerados subnormais, não reúnem as condições que são necessárias para a devida promoção de ações que visem a regularização fundiária dos imóveis. Portanto, a utilização de uma posse legítima da laje, tem a capacidade dar maior garantia ao direito de moradia.

Ainda se faz necessário, salientar o ensino de Melo (2015), quanto aos efeitos sociais da utilização da legitimação da posse, a saber, estabilidade e segurança jurídica ao morador carente; retirada de responsabilidades, advindas do imóvel, do proprietário registrado e um desenvolvimento social significativo à sociedade pela humanização desses assentamentos humanos em situação de irregularidade.

Por conseguinte, para ampliar a eficácia do direito de laje, a partir de uma revisão normativa da sua instituição, caberia criar a possibilidade de o possuidor legitimado instituir a laje, na forma do art. 25, da lei nº 13.465, dando também ao possuidor da laje a condição de possuidor legitimado, com as mesmas consequências jurídicas de conversão em propriedade, mas aqui, em laje. Consigne que, essa nova forma deve ser desenvolvida sem uma carga burocrática desnecessária, pois somente inviabilizaria a legitimação e instituição da laje. Ainda é necessário ressaltar que, após a conversão em propriedade do legítimo possuidor, este

poderia instituir direito real de laje normalmente.

Além da solução acima indicada, também é válida a execução ações conjuntas de regularização fundiária com a instituição da laje, trazendo para a formalidade inúmeros imóveis e ao mesmo tempo, com o novo proprietário, beneficiário da regularização, a insituição da laje para garantir uma adequação ao Direito, tanto do imóvel, como também, da edificação existente, individualizando a cada titular a propriedade e a laje.

Dessa forma, foi relevante analisar a forma com que as autoridades municipais de algumas cidades do Espírito Santo tem tratado a regularização fundiária urbana e o direito de laje como instrumento regulatório. No que tange a utilização do direito real de laje, o Município de Serra, não tem feito uso dele, já que apenas foca em regularizar a situação de cada lote, cabendo ao beneficiário da regulamentação e adequação das construções existentes. Já o município de Cariacica, não descartou a possibilidade de utilização da laje, pois a análise de cada lote para a regulamentação fundiária é individual, assim, sendo possível a instituição da laje, este direito real poderá ser utilizado. Por último, o Município de Vitória, também, ainda não fez uso do direito de laje, mas salienta a possibilidade de aplicação, desde que as ações de regulamentação fundiária alcancem tanto lote, quanto a edificação.

Portanto, com as informações adquiridas, pode-se afirmar que a elaboração de ações no âmbito da regularização fundiária urbana, que alcancem a edificação realizada no lote a ser regularizado, tem a capacidade de, juntamente com os beneficiários, formalizar também as questões que concernem a propriedade de cada parte edificada no imóvel, individualizando a propriedade e a laje.

## 5.1 TRIBUTAÇÃO

Junto com as vantagens pessoais e sociais que serão trazidas pelo direito de laje, também haverá benefícios para o fisco municipal, pelo recolhimento de tributos de moradias que antes não estavam submetidas ao regime tributário, o que gera aumento de caixa. Frisa-se que o não recolhimento de tributos pelo titular da laje não afetará o proprietário da construção base, e vice e versa.

Vale evocar o raciocínio de Couto e Fiuza (2017), ao exporem que após a instituição da laje, caso seja feita alguma disposição da laje incidirá o ITCMD, nos casos de disposição gratuita, ou o ITBI, havendo alienação onerosa, conforme o regramento local.

É necessário também compreender que, com a instituição da laje, o titular dela deverá arcar com os custos de ordem tributária que decorrem desse direito real, na forma que impõe o artigo 1.510-A, §2º, do CC; definindo em separado o que decorre da laje e o que decorre da construção base, como ensinam Farias e Rosenthal (2017).

Por último, não é despidendo frisar que, no que expõe Oliveira (2018), o acréscimo da construção da laje não deve ser considerado como avanço estrutural a primeira construção, justamente em razão da independência que existe entre a laje e a propriedade inicial, dessarte, a melhoria referente a instituição da laje não deve ser utilizada para contabilização de tributos da construção-base, mas sim a identificação de outro fato gerador independente do primeiro, e assim em diante, conforme a criação de novas lajes.

### 5.1. O EFEITO ECONÔMICO-SOCIAL DA MATRÍCULA PRÓPRIA

Tendo a lei concedido autonomia registral ao titular da laje, torna-se possível a inserção do bem no mercado imobiliário, a partir da legitimação do uso, da fruição, da disposição e da possibilidade de reaver o bem; o que alcança a movimentação de riquezas, por meio de empréstimos bancários, hipotecas, alienação e outras formas. Destarte, o titular da laje incorpora uma unidade imobiliária ao seu patrimônio que poderá ser utilizado para fomento de atividades de empreendedorismo, buscando uma melhor condição de vida.

É nessa vereda que se encontra o posicionamento de Rosenthal (2018), lecionando que a existência do título que concede propriedade, pautada na segurança jurídica, dá a possibilidade de o sujeito auferir capital para desenvolver inúmeras atividades, exemplificando, a tomada de empréstimos por meio da alienação fiduciária no intuito de iniciar uma atividade de microempreendedor, onde abre espaço para que o indivíduo ou a família vá além do mínimo existencial, contribuindo, inclusive, para a movimentação da

economia como um todo.

## **CONCLUSÃO**

O direito real de laje foi justamente elaborado, visando a resolução de conflitos existentes, quanto à moradia, nas favelas brasileiras, contudo, o que tem sido percebido é que a elaboração legal do direito de laje, não foi bem analisada, quanto à realidade das próprias favelas, seu principal foco de aplicação, já que existem questões referentes à propriedade que são óbices à utilização do direito real em estudo.

Feitas as considerações, o presente trabalho teve o fito de analisar a natureza e peculiaridades do direito de laje, a partir dos estudos técnicos da doutrina brasileira, juntamente, com a prévia análise da legislação pertinente. A partir de então, foi verificada a viabilidade efetiva da utilização do direito de laje, nas favelas, as quais são o foco da criação desse novo direito real.

Dessa forma, a presente pesquisa buscou observar como seria possível a instituição da laje nos moldes atuais da legislação, definindo as dificuldades existentes para a sua efetiva aplicação. Assim, podendo perceber que ainda é necessário uma melhor atuação e melhor legislação do instituto em análise, para que os moradores dos aglomerados subnormais possam iniciar a sua utilização.

Compreendida a natureza do direito real de laje, como também, suas próprias peculiaridades, foi possível inferir que se trata de um direito real sobre coisa própria, ao lado da propriedade, pelo fato de haver a instituição permanente de uma nova unidade imobiliária, totalmente independente da construção base, cabendo apenas o ajuste entre as partes acerca da manutenção da estrutura comum de toda edificação. Entretanto, por pairar na seara individual, do mesmo modo, é possível acordar sobre outras questões prediais.

Por fim, quanto à utilização prática desse novo direito, há alguns óbices jurídicos resultantes da regulamentação falha do Código Civil, que trouxe a hipótese da instituição de laje, focada nas favelas brasileiras, mas esses locais, na maioria das vezes, não possuem imóveis regulares, assim, quem o possui não é o proprietário, mas age como se assim fosse. Nessa vereda, como o Código Civil autoriza somente o proprietário para a



instituição da laje, tornando-se, na forma atualmente posta, um mecanismo benéfico, porém inaplicável no ambiente para o qual foi criado. Desse modo, é preciso que seja reformulado e melhor estruturado, a disciplina do direito de laje no Código Civil, prevendo sua utilização na realidade das favelas, para assim atingir seu objetivo de regularização fundiária urbana.

## REFERÊNCIAS

ABREU, Mauricio. VAZ, Lilian. **Sobre as origens da favela**. Anais do IV Encontro Nacional da ANPUR, 1991

BBC BRASIL. **ONU: Brasil terá 55 milhões vivendo em favelas até 2020**. Disponível

e

m:

<[https://www.bbc.com/portuguese/reporterbbc/story/2006/06/060616\\_onu\\_habitat\\_novo\\_is.shtml](https://www.bbc.com/portuguese/reporterbbc/story/2006/06/060616_onu_habitat_novo_is.shtml)>. Acesso em 25 de ago. 2018.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Código Civil. **Institui o Código Civil**. Brasília, DF, jan 2002.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências**. Brasília, DF, jul 2017.

BRASIL. Medida Provisória nº 759, de 22 de setembro de 2016. Exposição de Motivos. **Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e dá outras providências**. Brasília, DF, dez 2016.

DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha; FARIAS, Cristiano Chaves De. **Direito de Laje do Puxadinho à Digna Moradia**. JusPodivm, 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: direitos reais**. 13. ed. Salvador: JusPodivm, 2017.

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**. *Civilistica.com*. Rio de Janeiro, a. 6, n. 2, 2017. Disponível em: <<http://civilistica.com/ensaio-sobre-o-direito-real-de-laje/>>. Data de acesso 28 out. 2018

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo 2010: Aglomerados Subnormais - Informações Territoriais**. Disponível em: <<https://ww2ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/imprensa/ppts/0000>>

0015164811202 013480105748802.pdf>. Acesso em: 20 ago. 2018.

MARQUESI, Roberto Wagner. **Desvendando o direito de laje**. Civilistica.com. Rio de Janeiro, a. 7, n. 1, 2018. Disponível em: <<http://civilistica.com/desvendando-o-direito-de-laje/>>. Acesso em 15 set. 2018

MAZZEI, Rodrigo; **O Direito de Superfície no Ordenamento Jurídico Brasileiro**. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo. 2007.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito das Cosias**. São Paulo; Atlas, 2015 – (Coleção curso de direito civil; v. 5).

NAÇÕES UNIDAS NO BRASIL. **ONU: 3 Bilhões de Pessoas Viverão em Favelas em 2050 se Mundo Não Enfrentar Rápida Urbanização**. Disponível em: <<https://nacoesunidas.org/onu-3-bilhoes-de-pessoas-viverao-em-favelas-em-2050-se-mundo-nao-enfrentar-rapida-urbanizacao/>>. Acesso em 02 set. 2018.

OAB TV ES. **As Dimensões da Propriedade e o Direito de Laje - Nelson Rosenvald**. 2018. (15min02seg). Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=LjsPkuizo-Q&t=0s&list=WL&index=51>>. Acesso em 05 nov. 2018.

OLIVEIRA, Natalia de. **Direito Real de Laje**. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 06 jun. 2018. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.590847&seo=1>>. Acesso em: 28 out. 2018.

ROSENVALD, Nelson. **O Direito Real de Laje Como Nova Manifestação de Propriedade**. Disponível em: <<https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2017/09/14/O-direito-real-de-laje-como-nova-manifestacao-de-propriedade>>. Acesso em 31 Ago. 2018.

SILVA, Marta do Nascimento; Ferreira, Alvaro. **A favela como expressão de conflitos no espaço urbano do Rio de Janeiro: o exemplo da Zona Sul Carioca**. Rio de Janeiro, 2010, 157p. Dissertação de Mestrado – Departamento de Geografia, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro.

STOLZE, Pablo. **Direito Real de Laje: primeiras impressões**. jan. 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/54931/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes>>. Acesso em 31 Ago. 2018.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO DE JANEIRO, 12ª. Câm. Cível., **Ap. 0003373-4.2010.8.19-28**, Rel. Des. Cherubin Schwartz, j. 12.nov.2013

