

Desvendando o direito de laje

Roberto Wagner MARQUEST*

RESUMO: O presente artigo aborda a figura do direito de laje, inserida nos arts. 1.225, XIII e 1.510-A a 1.510-E do Código Civil. Discorre-se sobre seu conceito, afinidades com outros direitos reais, natureza jurídica e efeitos à luz da fonte normativa positivada. Investiga-se o instituto sob a perspectiva civil-constitucional, em diálogo de fontes que se desenvolve entre o Direito Civil, o Direito Ambiental e o Direito Urbanístico. Conclui-se que a nova figura é mecanismo hábil para a promoção da regularização fundiária urbana e o atingimento das funções socioeconômicas da cidade.

PALAVRAS-CHAVE: Direito civil; propriedade urbana; direito de laje.

SUMÁRIO: Introdução; – 1. Conceito, impropriedades terminológicas e fundamento; – 2. Afinidades com outros direitos reais; – 2.1. Laje e superfície; – 2.2. Laje e servidões; – 2.3. Laje e sobrelevação; – 2.4. Laje e condomínio voluntário; – 3. Natureza jurídica. Um condomínio *sui generis*; – 4. Fontes e características; – 5. Requisitos; – 6. Efeitos; – 7. Extinção; – 8. Conclusões; – Referências.

TITLE: Unraveling the Right Over Roof Slab

ABSTRACT: The present article approaches the figure of the right over roof slabs, inserted in Articles 1.225, XIII, and 1.510-A to 1.510-E of the Brazilian Civil Law Code. It expatiates on its concept, affinities with other rights “in rem”, legal nature and effects in the light of the established norm. It investigates the institute from a civil-constitutional perspective, through a dialogue of sources developed between Civil Law, Environmental Law and Urban Law.

KEYWORDS: Civil Law; urban property; right over roof slab.

CONTENTS: Introduction; – 1. Concept, terminological imprecisions and fundament; – 2. Affinities with other rights in rem; 2.1. Roof slab and surface; – 2.2. Roof slab and servitude; – 2.3. Roof slab and superelevation; – 2.4. Ordinary condominium; – 3. Juridical nature. A sui generis condominium; – 4. Sources and characteristics; – 5. Requirements; – 6. Effects; – 7. Extinction; – 8. Conclusions; – References.

Introdução

O direito de laje foi introduzido no Brasil pela Medida Provisória 759/2016, posteriormente convertida na Lei 13.465/2017, que, dentre outras disposições, deu ao Código Civil os arts. 1.510-A a 1.510-E, inserindo no Livro das Coisas o Título XI.

* Doutor em Direito pela Universidade do Largo São Francisco (USP). Professor do Curso de Mestrado em Direito Negocial da Universidade Estadual de Londrina (Departamento de Direito Privado) e do Curso de Graduação em Direito da PUC-PR.

O direito sobre laje é exemplo de como os fatos sociais acabam motivando o agir legislativo. É costume nos morros cariocas, onde se instalam as grandes favelas, dada a natural disposição do terreno, que terceiro se valha de laje alheia erguendo uma unidade para moradia. Quer dizer, o sujeito edifica em construção que não é sua.

Tal prática, reconhecida como válida pela comunidade local, permite e legitima o exercício de poderes inerentes ao domínio. O costume de construir sobre edificação alheia foi agora positivado, transformado em direito real sobre coisa própria.

A nova figura tem suscitado dúvidas quanto a sua natureza jurídica, efeitos, limites e possibilidades. Seu propósito, facilmente se vê da Exposição de Motivos daquela Medida Provisória, é o de instrumentalizar a regularização fundiária urbana, permitindo a titulação da propriedade imobiliária e contribuindo para o atingimento das funções socioeconômicas da cidade

O texto que ora se inicia tem como escopo, em diálogo de fontes e discurso interdisciplinar, projetar alguma luz sobre a figura positivada. A proposta é a de propor soluções ainda não sedimentadas ou resolvidas pela doutrina, especialmente no que toca à natureza jurídica da nova figura e aos seus efeitos jurídicos.

O trabalho se desenvolve sob as lentes do Direito Civil, mas não descarta, nem pode descarta, das fontes de Direito Constitucional e Urbanístico que hoje permeiam a propriedade imobiliária.

1. Conceito, impropriedades terminológicas e fundamento

O direito real de laje consiste no poder de construir acima ou abaixo de pavimento alheio, criando uma unidade dele apartada e independente. Não se trata propriamente de uma novidade, pois doutrina e jurisprudência o admitiam, embora como direito obrigacional apenas.¹

Há muito se vinha reconhecendo

¹ Acerca da negociação da laje decidiu-se antes da MP 759/2016: “Venda de Laje. Direito Obrigacional. Ilegitimidade configurada diante da natureza do direito. Direito de sobrelevação configurado, ainda que não disciplinado pelo Código Civil de 1916 ou de 2002. Direito de natureza obrigacional. Desnecessidade de outorga uxória. Inexistência de nulidade, eis que não se trata de direito real, dispensando-se escritura pública” (TJRJ, 12ª. Câ. Civ., Ap. 0003373-4.2010.8.19-28, Rel. Des. Cherubin Schwartz, j. 12.nov.2013);

o direito insurgente que se verifica em comunidades de baixa renda, notadamente nos grandes centros urbanos, em que, premidas pela necessidade, as pessoas alienam gratuita ou onerosamente a laje de suas propriedades para que outras construam. Este fenômeno social passou a ser identificado como ‘direito de laje’ que, de certa forma, é um mecanismo paraestatal de aplicação do direito de superfície.²

Questiona-se a rubrica “laje”, que é um conceito afeto aos profissionais da construção civil. Laje é a parte estrutural que, feita de concreto, serve como cobertura ou piso de uma construção, delimitando-a na verticalidade. A face externa da laje constitui um espaço morto, porquanto, corriqueiramente, não é utilizada pelo dono.

Na verdade, o que o legislador rotula “laje” é a edificação que acima ou abaixo dela se faz. Não se deveria, portanto, chamar à nova figura “direito de laje”, mas de direito “sobre a laje” ou direito “sob a laje”. Logo, quando a concessão desse direito real tem por objeto construção a ser feita acima do prédio-base, pode-se chamá-la “sobreposição”; se a concessão tem por objeto construção a ser realizada abaixo, lícito é rotulá-la “sotoposição”.

Dada a manifesta imprecisão terminológica do legislador, certa dificuldade existirá na explicação e compreensão da nova figura.

Tal como veio recebida em nosso sistema, a laje pode ser conceituada como o direito real que permite ao titular edificar sobre construção alheia ou abaixo dela, criando uma unidade dotada de autonomia funcional. É, pois, direito de construir, no caso, o de edificar acima ou abaixo de prédio já edificado, de modo a conservar no mesmo ambiente duas titularidades reais distintas, cada uma delas dotada de matrícula própria no CRI: a unidade construída e a unidade-base. Vale isso a dizer que o caso é de construção erguida em outra construção. Assim, lícito é concluir tratar-se de direito real em coisa própria.

O direito em questão está relacionado ao poder de edificar. Simples uso não o configura, pois é mera posse temporária. Se o terceiro usa a laje sem nada construir, tem-se fenômeno como comodato, locação ou posse injusta. Por isso, se o dono do prédio autoriza o terceiro a transitar pela laje, para fins de festas e churrascos de fim-de-semana, não se perfaz o direito em apreço.

² MELO, Marco A. B. O Direito Real de Superfície como Instrumento de Reforma Urbana e Agrária análise do Projeto de Código Civil. *Temas de Direito Privado*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2001. p. 139-163. Coord. J. M. Leoni Lopes de Oliveira.

Com efeito, para que se configure o direito real de laje necessário é que o terceiro edifique. Vale isso a dizer tratar-se de “uma concessão tipicamente *ad aedificandum*, que pressupõe a construção, pelo concessionário, de edificação que desde o princípio manterá sua autonomia em relação ao edifício base”.³

Com isso se têm dois imóveis: *a*) o imóvel contíguo que serve de base (construção-base) e *b*) o imóvel contíguo superior (prédio sobrelevado ou superposto, a empregar o espaço aéreo) ou imóvel contíguo inferior (prédio sotoposto, a empregar o subsolo). O primeiro é a construção preexistente, cuja laje serve de sustentação estrutural; os segundos são a construção sobreposta ou sotoposta, objeto do direito real de laje. Doravante tais expressões terão uso corrente no Direito das Coisas.

O direito de laje configura-se na verticalidade. Não pode ser constituído em projeção horizontal, é dizer, ao lado da construção-base.

De fato, na dicção do caput do 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”.

O fundamento da novel figura é a autonomia privada, consistente no direito de dispor dos bens para satisfação dos próprios interesses.⁴ Laje e propriedade têm, assim, o mesmo fundamento. Sem embargo, tal como na propriedade predial, a laje deve ter uma função socioeconômica, que, no caso, consubstancia-se especialmente no direito à moradia. Seu propósito é o de fomentar a regularização fundiária urbana, especialmente nas favelas instaladas nos morros. Segue daí que ele propicia um título, de tal sorte que o respectivo beneficiário, além de tornar legítimo o poder sobre o bem, pode livremente negociá-lo, fazendo circular riquezas.

Na moradia, direito fundamental que tem assento constitucional (CF, art. 6º) não se esgota, contudo, a função social da laje. Também desempenha ela uma função ambiental, na medida em que as concessões que doravante vierem a ser feitas levarão

³ RODRIGUES, Renata Percílio. *Negócio Jurídico de Sobrelevação em Direito de Superfície*. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal de Pernambuco. Recife: 2017, p. 263.

⁴ “A autonomia privada ou liberdade negocial traduz-se pois no poder reconhecido pela ordem jurídica ao homem, prévia e necessariamente qualificado como sujeito jurídico, de juridicizar a sua actividade designadamente, a sua actividade económica), realizando livremente negócios jurídicos e determinando os respectivos efeitos” (PRATA, Ana. *A Tutela Constitucional da Autonomia Privada*. Coimbra: Almedina, 1982, p. 11).

em conta o princípio da ubiquidade, expresso na observância às posturas municipais (art. 1.510-A, § 5º. e 1.510-B, *caput*).

A ubiquidade, catalogada como princípio do Direito Ambiental, significa que o vetor ambiental deve ser tido em consideração quando se interfere no meio urbano.⁵ Por isso que a laje deverá respeitar aspectos paisagísticos e de segurança, além de observar as normas que regulam a vizinhança (CC, art. 1.277 e ss.). E não se trata apenas do ambiente artificial, cediço que também o ambiente natural faz parte das cidades.

2. Afinidades com outros direitos reais

O instituto aqui estudado guarda semelhanças com alguns direitos reais, especialmente a superfície, as servidões, a sobrelevação e, particularmente, o condomínio. Registre-se, antes de tudo, que a laje não é uma acessão intelectual. Enquanto esta sempre se vincula ao solo onde se instala, sendo feita pelo dono do próprio solo, a laje exige edificação preexistente. A laje nada acrescenta ao imóvel, pois dele se aparta legalmente.

2.1. Laje e superfície

Em relação à superfície (art. 1.369), há diferenças, quer quanto ao tempo de duração quer quanto à morfologia. Não tendo o legislador determinado a transitoriedade da laje, que não obedece assim a prazo, afastou-a da superfície (que é temporária) para aproximá-la da propriedade (que tende à perpetuidade).⁶ Além disso, a laje pressupõe construção existente, enquanto a superfície pode ser constituída sobre terreno nu. Finalmente, ao passo que a laje é direito real em coisa própria, a superfície é direito real em coisa alheia.

Também importa relevar que a superfície não foi criada com o propósito principal de regularização fundiária, malgrado possa desempenhar tal papel. Ela estimula a economia e a construção civil, enquanto a laje está destinada a dar concretude ao direito de moradia.

Dito em outros termos, tem-se que o Estado, ao reconhecer a natureza real da laje, atua em favor do particular, assegurando-lhe um direito fundamental.

⁵ FIORILLO, Celso A. P. *Curso de Direito Ambiental Brasileiro*. 7. Ed. São Paulo: Saraiva, 2006, p. 45.

⁶ LOUREIRO, Francisco E. *Direito de Laje e Superfície*. <http://www.notariado.org.br/index.php?>. Sítio consultado em 05.jan.2018.

2.2. Laje e servidões

Com as servidões (CC, art. 1.378) há também diferenças, pois estas são um vínculo entre prédios, por força do qual um deles (prédio dominante) restringe a posse do outro (prédio serviente) para suprir uma determinada carência. Na laje não há essa inter-relação, pois os imóveis envolvidos não guardam relação de interdependência. Ademais, as servidões podem ser onerosas e gerar remuneração periódica. Não assim a laje, que, embora possa ser onerosamente concedida, isenta o titular a qualquer pagamento a título de uso ou fruição.

Não fosse por isso, enquanto as servidões são direito real sobre coisa alheia, a laje, como se acenou, é direito real em coisa própria.

2.3. Laje e sobrelevação

Laje e sobrelevação guardam semelhanças, porquanto constituem construção realizada sobre construção preexistente. Mas cessa aí a similitude, certo que a sobrelevação é típica dos contratos de superfície e designa o poder que tem o superficiário de conceder o espaço aéreo para que nele alguém edifique. Quando ocorre a sobrelevação, tem-se que o solo é de um, a superfície é de outro e a sobrelevação é de um terceiro.⁷ Por fim, a laje admite sotoposição, ideia contrária à sobrelevação.

Segue daí que a sobrelevação não goza da independência e autonomia inerentes à laje. Enquanto esta confere acesso direto a via pública, a funcionalidade daquela subordina-se à construção original. Ademais, ao passo que a sobrelevação é necessariamente transitória, pois está afeta ao contrato de superfície, que é sempre temporário, a laje, dada sua natureza de direito real em coisa própria, tende à perpetuidade.

Apesar disso, alguns autores,⁸ impropriamente, têm rotulado a laje como uma forma de sobrelevação, tratando-as como sinônimos. A confusão talvez derive do fato de serem ambas erigidas em construção preexistente e da circunstância de serem elas figuras

⁷ LIRA, Ricardo. César Pereira. O novo Código Civil, Estatuto da Cidade, Direito de Superfície. *Anais da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro, 11.out.2000, p. 144.

⁸ Veja-se, por exemplo, Roberto Paulino de Albuquerque Jr., para quem “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” (O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície. In <https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>. Sítio consultado em 10.abr.2018).

recentes no sistema, a dependerem, por isso mesmo, de maior lapidação doutrinária e jurisprudencial.

2.4. Laje e condomínio voluntário

A despeito das grandes semelhanças que guardam entre si, não pode a laje ser confundida com as formas de condomínio legalmente tipificadas, quer ordinária (CC, art. 1.314) quer edilícia (art. 1.331). Em relação ao condomínio imobiliário ordinário, há diferenças, pois, a teor do § 4º. do art. 1.510-A, o titular não adquire porção ideal do solo, o que necessariamente ocorre naquela forma de comunhão. Ademais, inexistem na laje questões como a divisão, extinção e administração aplicáveis ao condomínio ordinário.

Em relação ao condomínio edilício, há, conforme se verá abaixo, maiores semelhanças, como o fato de ambos abrigarem propriedade exclusiva ao lado de propriedade comum. Mas palpáveis são as diferenças, porquanto a comunhão edilícia possui figuras peculiares, que não existem na laje. Sobre isso se discorrerá no item seguinte.

3. Natureza jurídica. Um condomínio *sui generis*

O § 3º. do art. 1.510-A parece equiparar o direito de laje a uma propriedade, não apenas porque ressalta sua autonomia em relação à construção-base, como também porque lhe exige abertura de “matrícula própria”. Como no sistema brasileiro só a propriedade imobiliária sujeita-se a matrícula (Lei 6.015/73, arts. 227 e 228), deduz-se que aquele dispositivo considera o direito de laje uma propriedade.

Determinados autores rejeitam a natureza dominial da laje, dada a não inclusão do solo em seu objeto, tal como se recolhe do § 4º. daquele dispositivo. Assim entende Pablo Stolze, para quem é justamente a não atribuição de fração do solo ao titular que impede a caracterização da laje como propriedade, pois não pode haver imóvel predial que se separe do solo.⁹

Faz-se aqui breve digressão para assentar que domínio e propriedade são conceitos que, na visão de Ricardo Aronne, não se confundem. Para ele, o domínio está compreendido na propriedade, sendo esta o continente e aquele o conteúdo. O domínio

⁹ STOLZE, Pablo. Direito real de laje: primeiras impressões. *Revista Jus Navigandi*, Teresina, ano 22, n .4936, 5 jan. 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/54931>>. Acesso em: 06.jan.2018.

é a relação de poder pessoa/coisa, enquanto a propriedade compreende também a relação proprietário/sociedade, considerada a propriedade uma relação jurídica complexa.¹⁰ Sem embargo, para os efeitos do texto aqui desenvolvido empregam-se como sinônimas as expressões “propriedade” e “domínio”. Logo, “natureza dominial” quer dizer “natureza de propriedade”.

Outro argumento contra a natureza dominial da laje repousa na Exposição de Motivos da MP que a previu, a qual aludia à “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”. Ora, se a laje é um “novo direito real”, não seria, portanto, propriedade.

Para Francisco Eduardo Loureiro, a figura em questão é um meio caminho entre a superfície e a propriedade plena. É, no seu ponto de vista, um direito real *sui generis*, uma criação típica do sistema brasileiro, não encontrada em qualquer outro ordenamento. O que mais se aproxima da laje é a sobrelevação, presente nos sistemas suíço e português.¹¹

Ponderando as duas opiniões e examinando o texto legal, é de concluir pela natureza dominial da laje. Esta é uma forma de propriedade, mas uma propriedade despida de plenitude, pois, dentre outros fatores, o titular não adquire uma porção do solo, como ocorre na propriedade de modelo clássico. Ainda assim, seus poderes são os mesmos do domínio, tanto que existe o direito de disposição típico da propriedade, incluindo o poder de alienar e o de gravar de garantias reais, como hipoteca e alienação fiduciária.

Não há de se duvidar do propósito de se equiparar o direito de laje a uma propriedade. Por isso exigiu a abertura de matrícula própria.

Tenha-se presente que, na contemporaneidade, a propriedade predial não pressupõe, necessariamente, o domínio do solo, ao argumento de ser ele principal e a construção acessória. Se, no passado, o brocardo *superficie solos cedit* reinou absoluto, hoje é possível, em certos casos, ver o solo como acessório da construção, por força da regra *solo superficies cedit*. Significa isso dizer que, em muitos casos, as acessões são mais valiosas que o terreno onde assentam. Exemplo repousa no parágrafo do art. 1.255 e no art. 1.369, ambos do Código Civil.

¹⁰ ARONNE, Ricardo J. *Propriedade e Domínio. Reexame Sistemático das Noções Nucleares de Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

¹¹ *Op. et loc. cit.*

Segue daí que o solo perde a proeminência que, em relação à propriedade predial, teve no passado.

Com efeito, há muito se abandonou o modelo de propriedade unitária, abstrata, rígida e inflexível que caracterizou os direitos reais no Código Napoleão. Hoje se conhecem novas formas de domínio, a legitimar o emprego da expressão “propriedades”.¹²

No conceito de propriedade interessa menos sua estrutura que sua função.¹³ Não há, portanto, razões ponderosas a exigir que o solo deva sempre integrar o conceito de propriedade predial. Novas e complexas formas de ocupação do espaço físico vêm sendo criadas segundo a demanda da sociedade. A conveniência social determinou, p. ex., o aparecimento da propriedade *time sharing*, ou multipropriedade, uma variante do condomínio em que o uso da propriedade se divide pelo tempo.¹⁴

Interessante aqui anotar decisão do STJ, que reconhece a multipropriedade com um direito real:

(...) Extremamente acobertada por princípios que encerram os direitos reais, a multipropriedade imobiliária, nada obstante ter feição obrigacional aferida por muitos, detém forte liame com o instituto da propriedade, se não for sua própria expressão, como já vem proclamando a doutrina contemporânea, inclusive num contexto de não se reprimir a autonomia da vontade nem a liberdade contratual diante da preponderância da tipicidade dos direitos reais e do sistema de *numerus clausus*. No contexto do Código Civil de 2002, não há óbice a se dotar o instituto da multipropriedade imobiliária de caráter real, especialmente sob a ótica da taxatividade e imutabilidade dos direitos reais inscritos no art. 1.225. O vigente diploma, seguindo os ditames do estatuto civil anterior, não traz nenhuma vedação nem faz referência à inviabilidade de consagrar novos direitos reais. Além disso, com os atributos dos direitos reais se harmoniza o novel instituto, que, circunscrito a um vínculo jurídico de aproveitamento econômico e de imediata aderência ao imóvel, detém as faculdades de uso, gozo e disposição sobre fração ideal do bem, ainda que objeto de compartilhamento pelos multiproprietários de espaço e turnos fixos de tempo. A multipropriedade imobiliária, mesmo não efetivamente codificada, possui natureza jurídica de direito real, harmonizando-se, portanto, com os institutos constantes do rol previsto no art. 1.225 do

¹² RODOTTÀ, Stefano. *Il Terribile Diritto*. 2. ed. Bologna: Mulino, 1990, p. 54.

¹³ PUGLIATTI, Salvatore. *La Proprietà nel Nuovo Diritto*. Milão: Giuffrè, 1964, p. 305.

¹⁴ TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade Imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993, *passim*.

Código Civil (STJ, 3^a. Turma, REsp. 1.546.165/SP, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 26.abr.2016).

A necessidade social de moradia nas grandes favelas cria agora o direito real de laje. Dito em outros termos, a função socioeconômica põe de parte o solo como parcela necessariamente integrante do conceito de propriedade predial.

Na opinião de Nelson Rosenvald Jr., com efeito, o direito de laje é uma manifestação da propriedade. Pretender que o imóvel sempre esteja ligado ao solo é “refugia-se no perfil oitocentista de uma propriedade monista, ancorada nos estreitos limites do Código de Civil, apenas viabilizada quando o bem imóvel estiver fisicamente ligado ao solo”.¹⁵

Com isso, afasta-se o dogma de que a propriedade predial deva sempre constituir bem “de raiz”. Não há qualquer óbice, assim, para enquadrar a laje no ambiente da propriedade.

A laje é direito real sobre coisa própria, pois nela não há divisão de poder, como nos direitos reais em coisa alheia. “Não há dois titulares; o titular do imóvel-base não guarda vínculo jurídico real com o titular da laje superior ou inferior. O que há entre eles são direitos e deveres, na medida em que existem áreas comuns”.¹⁶

Sem embargo, se a laje tem a natureza de uma propriedade, é certo que ela apresenta aspectos típicos do condomínio edilício. Isso resulta da leitura do § 1º. do art. 1.510-C, que, além de mandar aplicar à nova figura, no que couber, as normas legais da comunhão edilícia, arrola as várias partes da construção que se compreendem condomínio (v. item 5 abaixo).

O texto legal pode levar à conclusão de que a laje é uma forma de condomínio edilício, pois ela, tal como ocorre neste, gera duas modalidades de propriedade: a) propriedade exclusiva, que reside na construção-base e nas construções sobrepostas ou sotopostas, tendo cada um dos respectivos titulares poderes de uso, gozo e disposição e b) propriedade comum, a repousar, por exemplo, nos alicerces, telhados e canalizações comuns de água, energia elétrica e gás (note-se que a conservação de tais partes incumbe também ao titular da laje, conforme caput do art. 1.510-C).

¹⁵ *O direito real de laje como nova manifestação de propriedade*. Disponível em: <<https://www.nelsonrosenvald.info>>. Sítio consultado em 12.abr.2018.

¹⁶ BORGARELLI, Bruno A.; KUMPEL, Frederico. *Algumas Reflexões sobre o Direito de Laje*. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br>>. Sítio consultado em 12.abr.2018.

Conquanto haja similitude entre laje e condomínio edilício, não é possível conferir-lhes a mesma natureza jurídica. Muitas das normas do governo legal desta comunhão, como a administração, a instituição e a regulação, não têm qualquer aplicação na laje. Nesta não haverá, por exemplo, assembleia, síndico ou convenção. Assim, malgrado a presença de partes comuns e partes exclusivas, a laje não é condomínio edilício.

Forte em tais conclusões, força é afirmar que a laje tem a natureza de um condomínio voluntário *sui generis*, uma modalidade que se parece e guarda proximidade com a comunhão edilícia, mas que com esta, por apresentar muito maior singeleza e simplicidade, não pode ser confundida.

4. Fontes e características

Considerando, sobretudo, que a laje é uma forma de propriedade predial, assomam como suas fontes o negócio jurídico e a usucapião. O primeiro pode decorrer de contrato ou de testamento, sendo certo que o contrato será sua forma usual. Note-se que o caput do art. 1.510-A refere-se à “cessão” da superfície, a revelar que a criação do direito real é, em princípio, fruto da vontade do proprietário da construção-base.

Não há direito de laje oriundo de lei ou de sentença, ao contrário de alguns dos direitos reais de gozo previstos no ordenamento jurídico, como as servidões, a habitação e o usufruto.

Por outro lado, possível será constituir direito de laje por cisão, tal como se dá na superfície (Enunciado CJF 250). Isso terá lugar quando o dono da construção-base construir acima ou abaixo da própria laje e ceder a terceiro a nova unidade. Mas, para que o direito se concretize, necessário será, além da observância à formalidade notarial, apartar as unidades e dotá-las de autonomia funcional, conferindo acesso independente à nova unidade e atribuindo-lhe matrícula própria.

Quanto à usucapião, presentes os requisitos legais (coisa, posse e tempo), não há dúvida de sua possibilidade, conforme será visto no item 5 abaixo.

Por outro lado, no que toca às características, tendo em vista que o direito de laje é uma forma de propriedade condominial *sui generis* e que traz semelhança com outros direitos reais, apresenta ele caracteres presentes nestes e naquela. Podem ser referidos os seguintes.

a) *Natureza real*. A natureza real da laje é detectada no inciso XIII do art. 1.225 do Código, que a cataloga como um direito dessa espécie. Além disso, o § 3º. do art. 1.510-A exige a publicidade, é dizer, o registro imobiliário. Com o registro, o direito adquire eficácia *erga omnes*, mas antes dele já se tem oponibilidade *erga parte*. Assim, à semelhança de todo direito real imobiliário, o registro é condição de eficácia, e não de validade. Concessão escrita da laje não levada a registro gera direitos somente contra o titular da construção-base.

Como direito real imobiliário, pode a laje ser objeto de ônus e garantias reais, incluindo servidões e usufruto, hipoteca e alienação fiduciária. Dotado do poder de seqüela, pode o titular reaver o imóvel de quem injustamente vier a possuí-lo, movendo ações petitorias ou possessórias para tal fim.

É o que se extrai do § 3º. do art. 1.510-A: “Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor”.

Por ser um poder *erga omnes*, gera direito de preferência caso uma segunda laje venha a ser criada e oferecida em venda a terceiros. É o que enunciam o art. 1.510-D e parágrafos.

b) *Usucapibilidade*. Não há dúvida de que o direito de laje pode ser usucapido, dada sua natureza de direito real de gozo em que se exerce posse e uso. Mas para isso se exige *animus domini*, tendo em vista que o propósito da pessoa é o de se tornar dono da construção. Não é como na superfície, na qual o usucapiente adquire direito real em coisa alheia.

Exemplo em que pode ser usucapido o direito aqui examinado: terceiro põe-se a edificar na laje do prédio-base, sem concessão do proprietário deste, que, mesmo ciente do fato, nada faz, tornando mansa e ostensiva a posse do vizinho. Passado o tempo, e considerando que a posse exhibe essa natureza, além de imbuída do *animus domini*, consuma-se a usucapição, que servirá de título para registro na matrícula. À míngua de previsão legal, os prazos serão os mesmos para a propriedade imóvel, nos moldes dos arts. 1.238 e ss. do Código Civil, sem excluir a possibilidade de usucapição especial urbana à luz do art. 183 da CF.

Admite-se a modalidade extrajudicial da usucapião desse direito real, presentes os requisitos do art. 216-A da Lei 6.015/73, com a redação que lhe deu a Lei 13.465/2017, é dizer: ata notarial, planta e memorial descritivo e anuência do dono da laje, além da posse, tempo e coisa hábil.¹⁷ Se confinantes houver (o dono da construção-base é necessariamente confinante), também eles deverão concordar com a aquisição originária.

c) *Tendência à perpetuidade.* Assim como a propriedade tem uma tendência a ser perpétua, não encontrando, em princípio, limite temporal,¹⁸ assim também o direito de laje. Como se viu, essa é uma peculiaridade que a afasta da superfície e da sobrelevação, necessariamente temporárias no direito brasileiro.

Exclui-se a possibilidade de o contrato estabelecer laje a prazo, mas, assim como na propriedade, poderá o direito ser gravado com cláusula de retrovenda. E, por ser propriedade, a laje poderá também prestar-se a garantia fiduciária. Exemplo é o daquele que, não dispondo de recursos imediatos para iniciar a edificação, obtém empréstimo em mútuo e dá em garantia a construção futura. É uma possibilidade, embora os mutuantes dificilmente venham a se interessar por receber uma edificação ainda por ser feita.

Por outro lado, como a alienação fiduciária pode recair sobre bem que já pertence ao devedor (STJ, Súmula 28), nada impede que o titular, a fim de obter um empréstimo, o dê em garantia uma vez concluída a construção.

Em ambos os casos o credor receberá “laje resolúvel”, que outra coisa não é senão propriedade resolúvel. E em ambos os casos, dada a autonomia e independência da laje, não será necessária a concordância do titular da construção-base.

5. Requisitos

À luz do art. 1.510-A, podem ser apontados os seguintes requisitos do direito real de laje.

a) *Forma e solenidade.* A laje é cercada de forma e solenidade. Não o deixam dúvidas o caput do art. 1.510-A e seu § 3º, gizando que o direito decorre de cessão do titular da

¹⁷ MARQUESI, Roberto W. Usucapião Extrajudicial. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2018, p. 32.

¹⁸ GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 76. Luiz Edson Fachin (atual.).

construção-base e exige abertura de matrícula própria. A cessão deve ser escrita, pois a matrícula pressupõe um título. A cessão tem a natureza de negócio jurídico translativo de direitos.

É sem dúvida um contrato, que pode ter natureza gratuita ou onerosa. Por isso, o negócio jurídico de cessão, a par dos fatores presentes no art. 107 do Código Civil, deve seguir os mesmos requisitos dos negócios que transmitem propriedade imobiliária, ou seja, escritura pública ou particular, nos limites do art. 108 do Código (plano de validade) e registro do instrumento no Cartório de Registro de Imóveis (plano de eficácia).

À evidência, cessão verbal do direito de construir não cria direito real algum. É o caso dos pais que, diante do casamento dos filhos sem condições de adquirir casa própria, permitem a eles, informalmente, edificar sobre a casa. A essa edificação costuma-se chamar “puxadinho”.¹⁹ O filho reúne materiais e faz a edificação, mas não chega a adquirir direito real. A hipótese é de posse em imóvel alheio, cujas soluções devem ser buscadas nos arts. 1.258 e 1.259 do Código.

Sendo casado o dono do prédio-base, deverá obter do cônjuge anuência para a concessão, exceto se o casamento for celebrado no regime de separação absoluta de bens (CC, art. 1.647, I). Justifica-se a solução, pois o caso é de transmissão de direito real imobiliário.

Tenha-se presente que, por se tratar de contrato que transmite propriedade imobiliária, é dizer, negócio de aquisição derivada, devido será o ITBI, na forma e nos limites dispostos pela lei municipal. Existe aqui negócio jurídico de transmissão do direito. Nesse caso, conforme opinam Paulo Afonso Cavichioli Carmona e Fernanda Loures de Oliveira, a base de cálculo deve cifrar-se no valor do potencial construtivo da laje negociada²⁰.

Por isso lícita é a cobrança daquele tributo.

b) Dualidade de imóveis e de proprietários. A figura jurídica aqui analisada gera um direito apartado da construção-base. Isso decorre do caput do art. 1.510-A, que, como

¹⁹ FARIAS, Cristiano; DEBS, Marta El; DIAS, Wagner. *Direito de Laje. Do Puxadinho à Digna Moradia*. Salvador: Juspodivm, 2017, *passim*.

²⁰ Aspectos Urbanísticos, Cíveis e Registros do Direito Real de Laje. *Revista Brasileira de Políticas Públicas*. V. 7, No. 2, p. 133. Brasília, ago. 2017.

se viu, considera a laje uma propriedade independente e de titularidade distinta do imóvel em que está. Com isso não podem pairar dúvidas de que a laje não guarda nenhum vínculo de dependência ou subordinação legal relativamente ao imóvel sobre ou abaixo do qual está instalada.

Distintas são as construções e distintos devem ser também os titulares. A laje deriva de cessão do proprietário da construção-base. Impossível será ceder um direito a si mesmo. No caso, se o proprietário edifica na laje do próprio imóvel, tem-se, como se viu, uma acessão. O que é possível, e isso também foi visto, é constituir o direito por cisão, a incidir em sobreposição ou sotoposição já existentes.

c) Autonomia funcional e acesso à via pública. Não pode a laje permanecer encravada, sob pena de inviabilizar sua função socioeconômica. O caput do art. 1.510-A e seu § 3º exigem que a edificação constitua uma unidade autônoma, considerada tal aquela que possui isolamento funcional e acesso independente. A ideia é a de que o acesso à via pública não se sujeite a passagem pela construção-base. Se isso não puder ocorrer, não haverá direito real de laje.

Expresso era, a respeito, o art. 25 da referida MP, que criou o art. 1.510-A, § 3º., não repetido na Lei 13.465/2017: “consideram-se unidades imobiliárias autônomas aquelas que possuam isolamento funcional e acesso independente, qualquer que seja o seu uso, devendo ser aberta matrícula própria para cada uma das referidas unidades”.

Malgrado o silêncio da Lei em vigor, permanece a ideia de que a laje deve ser dotada de autonomia funcional definitiva²¹. Do contrário não seria tratada como forma de propriedade, mas como servidão ou, então, prédio encravado, despido de funcionamento socioeconômico.

6. Efeitos

São seguintes efeitos oriundos do direito real de laje:

a) Possibilidade de cessão gratuita ou onerosa. O direito de edificar, já se sabe, deriva de contrato, embora não se excluam o testamento e a usucapião. Aplicável aqui o

²¹ FIÚZA, César A. C.; COUTO, Marcelo R. C. M. 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/>>. Acesso em 15.jan.2018, p. 3.

princípio da autonomia contratual (CC, art. 421), resulta que o negócio pode ser gratuito ou oneroso, conforme ajustarem as partes. No silêncio, é de presumi-lo gratuito e, assim, o titular da laje nada pagará ao titular da construção-base. Na hipótese de cessão onerosa, valor e forma de pagamento serão convencionados entre ambos.

Não é lícito, contudo, fixar o contrato valores a serem periodicamente pagos pelo titular da laje, à semelhança de um aluguel ou arrendamento. Se isso é possível na superfície ou nas servidões, não o é na laje. A intenção do legislador foi esta, pois trata esse direito real como uma propriedade. Não é direito real em coisa alheia; é direito real em coisa própria.

Por outro lado, não é devido ao dono da construção-base qualquer pagamento pela transmissão que o titular fizer a terceiro, como ocorre na enfiteuse. Esta solução não se encontra positivada, mas pode ser extraída da analogia com o art. 1.372, parágrafo único, do Código, aplicável à superfície. Além disso, a autonomia da laje a desvincula totalmente da edificação-base.

b) Direito de uso e disposição. O titular da laje enfeixa os mesmos poderes reconhecidos ao proprietário, que, como se sabe, estão no caput do art. 1.228 do Código. Os poderes de uso e gozo permitem-lhe o aproveitamento socioeconômico da coisa, por força do qual poderá, por exemplo, residir no imóvel, alugá-lo ou comodá-lo. Não se proíbe o uso comercial, desde que atendidas às posturas municipais e as normas da vizinhança.

Incidem aqui as regras dispostas a partir do art. 1.277 do Código. Questões atinentes ao uso nocivo do imóvel podem surgir, como a produção de ruídos excessivos, a infiltração de água, o despejo inadequado de esgotos etc.

Franqueia-se ao titular, ademais, a livre disposição do bem, inclusive a venda e, como se disse, a constituição de ônus e direitos reais, como a hipoteca e a alienação fiduciária em garantia. E também por força da autonomia, caso a hipoteca eventualmente oferecida não seja paga, a execução não atingirá de forma alguma a construção-base. Diante ainda da autonomia entre as construções, a venda ou oneração da construção-base em nada interferirá na laje.

c) *Obrigações reais e tributos.* Os impostos prediais, assim como as despesas para manter a funcionalidade da laje, serão de responsabilidade do respectivo titular (CC, art. 1.510-A, § 2º). Por isso, consumo de água e de energia elétrica, assim como o pagamento de IPTU, são atribuídos a ele. Caberá ao município, de sua parte, encontrar mecanismo de cobrança do IPTU, que não levará em consideração o valor da construção-base.

Como a sobrelevação ou sotoposição devem ostentar matrícula própria, perfeitamente possível e viável que seu titular pague os tributos municipais. A falta de pagamento não gera qualquer responsabilidade ou sanção ao dono do prédio-base.

d) *Construção e conservação.* Recebida a concessão, o titular da laje poderá construir, mas deverá fazê-lo *civiliter*, sem comprometer a solidez e segurança do prédio-base, assim como as linhas arquitetônicas e o arranjo estético do edifício (art. 1.510-B). Caso a edificação da laje vier a ameaçá-lo, poderá o dono da construção-base ajuizar as ações típicas da vizinhança, como a nunciação de obra nova e a de dano infecto, não se excluindo a possibilidade de demolição da nova edificação (art. 1.510-C, § 2º).

De igual sorte e pelo mesmo fundamento, se a construção-base ameaçar a sobrelevação ou sotoposição, lícito será aos seus titulares mover aquelas medidas judiciais.

Entre a construção-base e as unidades que lhe são sobrepostas ou sotopostas existe um condomínio necessário, o que se recolhe do acenado art. 1.510-C, § 1º, que considera partes comuns os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio; o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje; as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

Tal como existe condomínio necessário nas paredes que servem de limite às chamadas “casas geminadas”, também há condomínio necessário na laje.

As despesas de conservação dessas partes comuns devem, portanto, ser rateadas entre os titulares, solução encontrada no caput daquele dispositivo, que faculta aos interessados o poder de decidir no contrato como se dará a divisão das despesas. No silêncio aplicar-se-á a equidade, dividindo por igual o valor apurado.

Ajunta o § 2º., também do art. 1.510-A, ser lícito a cada uma das partes realizar, mesmo sem prévia anuência da outra, reparações urgentes. Tubulações que se rompem e telhas carregadas pelo vento são hipóteses que exigem intervenção imediata. O norte é o mesmo que se encontra no art. 1.341, § 4º., do Código Civil. Executando reformas dessa natureza, será a parte reembolsada, forte no parágrafo do art. 249, que trata das obrigações de fazer em geral.

e) *Cessão da laje*. O direito de conceder a laje para a construção de laje sucessiva era vedado pela MP 759/2016. O § 6º. do art. 1.510-A agora o autoriza, dizendo expressamente:

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.

Segue daí serem três os requisitos reclamados para a constituição de uma sucessiva laje: a) negócio jurídico entre o titular e o terceiro, segundo as regras do art. 107 e ss. do Código Civil; b) anuência expressa do dono da construção-base e de todos os titulares de laje ali instalados e c) observâncias às normas urbanísticas e de vizinhança.

O primeiro requisito está no plano de validade e o segundo no da eficácia. Consequentemente, cessão não consentida a terceiro vale entre as partes, mas não pode ser oposta aos condôminos. Em hipótese tal, aqueles que não consentiram poderão impedir a construção, enquanto ao cessionário não restará outro direito senão o de exigir perdas e danos do concedente.

Não se vislumbra, a propósito, qualquer traço de inconstitucionalidade na exigência de que todos os participantes desse condomínio *sui generis* concordem com a criação de nova laje. Se a propriedade é um direito fundamental e permite a plena disposição do bem, nem por isso é absoluta. A solução do § 6º. segue a mesma diretriz do art. 1.343 do Código, que, na comunhão edilícia, exige anuência do universo condominial quando se propuser a construção de uma nova unidade.

A observância às normas urbanísticas e de vizinhança, por seu turno, visa principalmente à preservação do ambiente artificial. Em locais onde é proibida a sobrelevação não poderá se dar a cessão. Entram no conceito de ambiente e vizinhança

aspectos de salubridade, sossego, segurança, paisagismo etc. Por isso a construção deverá ser precedida de autorização municipal.

Advirta-se, porém: o objeto último da tutela ambiental é a pessoa, considerada como um sujeito de necessidades.²² Quer dizer, ao se proteger o ambiente da cidade, protege-se o morador da cidade.

A obrigatoriedade de autorização é mais um exemplo da natureza interdisciplinar do Direito das Coisas, que, para a melhor salvaguarda dos bens públicos e privados, dialoga com outros ramos da prudência, como o Direito Ambiental e o Direito Urbanístico. Por essas e outras razões é que dispõe o Enunciado 319 da IV CJF:

a condução e a solução das causas envolvendo conflitos de vizinhança devem guardar estreita sintonia com os princípios constitucionais da intimidade, da inviolabilidade da vida privada e da proteção ao meio ambiente.

Como foi dito, a laje insere-se no ambiente artificial urbano. Por força do referido princípio da ubiquidade, nenhuma construção será erguida se contrariar normas do ambiente. Assim, numa favela instalada no frágil ambiente do morro não será permitida laje que possa causar risco ou sobrecarga estrutural à construção-base.

f) Direito de preferência. Diz o caput do 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.

O dispositivo foi mal redigido, pois passa a impressão, ao empregar a oração “nessa ordem”, de que a preferência só existirá se houver várias lajes. Mas o § 2º. do mesmo artigo alude à possibilidade de haver “mais de uma laje”, o que permite deduzir que a preferência também existirá quando houver apenas uma laje. Se há apenas uma laje, é claro que a preferência será do dono da construção-base.

²² FACHIN, Luis Edson. Vizinhança e Direitos Reais no novo Código Civil de 2002. In: *Questões de Direito Civil Contemporâneo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 84.

De acordo ainda com tal dispositivo, se houver mais de uma laje, afasta-se a preferência do proprietário da construção-base e se a estende ao titular da laje mais próxima, primeiro na projeção vertical ascendente e depois na descendente.

Em suma têm-se as seguintes soluções:

a) no caso de haver uma laje apenas, pretendendo o titular vendê-la terá preferência o dono da construção-base;

b) no caso de haver várias lajes, terá preferência o titular da laje superior mais próxima àquela oferecida à venda;

c) não havendo interessados na verticalidade ascendente, a preferência passará ao titular da laje inferior mais próxima;

d) no caso de haver várias lajes e a unidade a ser vendida estiver no ponto mais alto do prédio, terá preferência o titular da laje inferior mais próxima;

e) não existirá preferência quando o dono da construção-base pretender vendê-la.

Em relação às preferências, adotou o legislador os mesmos critérios que balizam a venda de quinhão de condomínio ordinário. Com isso afastou-se das regras que delimitam a forma edilícia, pois nesta a venda da unidade não está sujeita a regra de preferência. Critica-se a solução, pois, se a laje deve seguir, no que cabível, as soluções do condomínio edilício, não deveria haver preferência, que também não existe nesta comunhão.

Na verdade, segundo atesta a doutrina, o propósito do art. 1.510-D é o de extinguir o condomínio, ou então reduzir o número de condôminos.²³

Pretendendo o titular da laje aliená-la, deverá primeiro notificar os que titulam direitos reais no condomínio, fazendo-o por escrito e com prazo de 30 dias, segundo a ordem do caput do art. 1.510-D. Não se exige solenidade para a notificação, bastando seja escrita e que chegue ao conhecimento do destinatário. O silêncio dos condôminos importa anuência e liberação para a venda.

²³ VENOSA, Sílvio S. *Direito Real de Laje (criado pela Lei 13.465/2017)*. Disponível em: <<http://www.migalhas.com.br/>>. Sítio consultado em 12.abr.2018.

Na hipótese de o titular vender a laje sem dar conhecimento ao preferente, ter-se-á negócio ineficaz. Poderá o condômino preterido, destarte, depositando o preço do negócio, adjudicar o bem, desde que o faça no prazo decadencial de 180 dias, que tem como termo inicial a data da alienação (art. 1.510-D, § 1º.). Apesar de o dispositivo não esclarecer, deve-se ter como data de alienação ou o dia em que o negócio é registrado no Ofício Imobiliário (obediência ao princípio da publicidade e constitutividade do registro) ou o dia em que o preterido houver sabido da venda (observância ao princípio da boa-fé objetiva), o que vier primeiro.

g) Sucessão causa mortis. A laje, ao contrário do usufruto, não é direito personalíssimo e, assim como pode ser alienada, também será objeto de herança ou legado no caso de falecimento do titular. Como a sucessão transmite direito real imobiliário, devido será o ITCMD na forma da legislação estadual.

7. Extinção

Tratando-se de um direito real imobiliário, com efeitos semelhantes aos da propriedade, a laje se extingue pelas mesmas causas de extinção dos direitos reais, como, por exemplo, o perecimento, o abandono, a renúncia e a desapropriação. O não uso, por si só, é insuficiente para lhe dar termo, exceto se outrem a estiver possuindo por tempo suficiente para usucapir.

Detalhe importante respeita à desapropriação. Quando se trata de superfície, sabe-se que o poder expropriante deve compensar tanto o superficiário quanto o dono do solo, nos termos do Enunciado CJF 322, que manda levar em conta a época da desapropriação, as condições do contrato etc.

A desapropriação da superfície envolve tanto a edificação quanto o solo. Na laje, diferentes serão as soluções, porquanto aquele ato administrativo poderá ter por objeto apenas a construção-base, apenas o prédio sobreposto, apenas o prédio sotoposto, alguns deles ou todos eles. Como se trata de imóveis autônomos e independentes, dotados de matrícula própria, dificuldade alguma surgirá e cada titular receberá pelo valor de seu respectivo imóvel. Não se verifica aqui a complexidade inerente à desapropriação de superfície.

Assim, caso o Poder Público queira desapropriar mais de um imóvel, deverá deflagrar tantos processos quantos sejam os prédios a desapropriar.

Na letra do art. 1.510-E do Código Civil, que encerra a disciplina legal da laje, a ruína da construção-base faz extinguir o direito de laje ou lajes. À evidência, se a laje não tem mais onde se assentar, ou se a condição da construção-base afeta sua viabilidade ou segurança, ela também se extingue. Contudo, duas exceções são previstas nos incisos I e II do dispositivo. A primeira delas trata de laje sotoposta, ou seja, aquela que é construída abaixo da construção-base, como um estacionamento para carros, por exemplo. Caso a construção subterrânea não tenha sua estrutura comprometida, ela será mantida mesmo com a ruína da edificação superior.

A segunda das exceções permite a conservação do direito de laje se a construção-base não vier a ser reconstruída no prazo de 5 anos. O dispositivo deve ser assim entendido: se a construção for reconstruída nesse prazo, extingue-se o direito do titular. Se não o for, opera-se uma espécie de prescrição aquisitiva por desinteresse do dono da construção-base. Com isso, o titular da laje adquire o direito de construir no terreno abandonado.

Prevê o parágrafo único a responsabilização civil no caso de culpa pela ruína. Dito em outros termos, se o proprietário da construção-base tiver concorrido para o dano, agindo com dolo ou culpa (falta de conservação etc), responderá por perdas e danos ao titular (CC, art. 186 e 937). Não assim nas hipóteses de caso fortuito e força maior (deslizamento de terra, incêndio etc).

A responsabilidade civil, nas hipóteses aqui versadas, não afasta as exceções previstas naqueles incisos. Logo, haverá dever de indenizar mesmo que o titular da laje se conserve com o direito a ela.

8. Conclusões

Tem o direito de laje a natureza de um condomínio *sui generis*, embora tenha sido intenção do legislador aproximá-la de um condomínio edilício. A laje não pode ser considerada condomínio edilício, ainda que com este guarde grande semelhança. De qualquer forma, sendo condomínio, a laje engendra os mesmos poderes da propriedade, inclusive o de disposição, sendo certo que a inexistência de cotas sobre o

solo não impede sua caracterização, tendo em vista as transformações pelas quais vem passando a propriedade, que há muito perdeu o modelo de direito unitário e inflexível.

Inspirada nas favelas instaladas nos morros das grandes cidades, possui a laje grande potencial socioeconômico, não só por estimular a construção civil e garantir o direito fundamental à moradia, como também por assegurar ao morador um título, a transformar em direito o fato da posse. Nesse passo tem ela plena aptidão para fomentar a regularização fundiária urbana, centrada nos binômios titularidade/funções da cidade.

Tendo em conta sua natureza de propriedade, deverá a laje atender ao seu papel social, no caso o de funcionamento urbano. Isso se projeta no ambiente artificial, a exigir que a construção leve em consideração aspectos paisagísticos e de segurança, contribuindo para o desenvolvimento das cidades e sob a ótica do princípio da ubiquidade.

Figura recente, a laje tende a ser assimilada pela sociedade civil como um mecanismo de satisfação de interesses pessoais associado aos interesses da cidade, conformando-se ao conceito de propriedade contemporânea.

Referências

ALBUQUERQUE JR., Roberto P. O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>>. Sítio consultado em 10.abr.2018.

ARONNE, Ricardo J. *Reexame Sistemático das Noções Nucleares de Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.

BORGARELLI, Bruno; KUMPEL, Frederico. *Algumas Considerações sobre o Direito de Laje*. [http://www.migalhas.com.br/Algumas reflexões sobre o direito real de laje](http://www.migalhas.com.br/Algumas%20reflex%C3%B5es%20sobre%20o%20direito%20real%20de%20laje). Sítio consultado em 12.abr.2018.

BRASIL. *Superior Tribunal de Justiça*. 3^a. Turma, REsp. 1.546.165/SP, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 26.abr.2016).

_____. *Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro*. 12^a. Câ. Cív., Ap. 0003373-4.2010.8.19-28, Rel. Des. Cherubin Schwartz, j. 12.nov.2013.

CARMONA, Paulo A. C; OLIVEIRA, Fernanda L. Aspectos Urbanísticos, Cíveis e Registrais do Direito Real de Laje. *Revista Brasileira de Políticas Públicas*. V. 7, No. 2, p. 133. Brasília, ago.2017.

FACHIN, Luis. Edson. *Vizinhança e Direitos Reais no novo Código Civil de 2002*, em *Questões de Direito Civil Contemporâneo*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.

FARIAS, Cristiano; DEBS, Marta El; DIAS, Wagner. *Direito de Laje. Do Puxadinho à Digna Moradia*. Salvador: Juspodivm, 2017.

FIORILLO, Celso A. P. *Curso de Direito Ambiental Brasileiro*. 7. Ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

FIÚZA, César A. C.; COUTO, Marcelo R. C. M. 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/>>. Acesso em 15.jan.2018.

GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 76. Luis Edson Fachin (atual.).

LIRA, Ricardo. César Pereira. O novo Código Civil, Estatuto da Cidade, Direito de Superfície. *Anais da Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro, 11.out.2002.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Direito de Laje e Superfície*. <<http://www.notariado.org.br>>. Sítio consultado em 05.jan.2018.

MARQUESI, Roberto W. *Usucapião Extrajudicial*. 2. ed. Curitiba: Juruá, 2018.

MELO, Marco Aurélio Bezerra. O Direito Real de Superfície como Instrumento de Reforma Urbana e Agrária análise do Projeto de Código Civil. *Temas de Direito Privado*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2001. p. 139-163. Coord. J. M. Leoni Lopes de Oliveira.

PRATA, Ana. *A Tutela Constitucional da Autonomia Privada*. Coimbra: Almedina, 1982, p. 11.

PUGLIATTI, Salvatore. *La Proprietà nel Nuovo Diritto*. Milão: Giuffrè, 1964.

RODOTTÀ, Stefano. *Il Terribile Diritto*. 2. ed. Bologna: Mulino, 1990.

RODRIGUES, Renata Percílio. *Negócio Jurídico de Sobrelevação em Direito de Superfície*. Dissertação de Mestrado. Universidade Federal de Pernambuco. Recife: 2017.

ROSENVALD, Nelson. *O direito real de laje como nova manifestação de propriedade*. <<https://www.nelsonrosenvald.info/>>. Sítio consultado em 12.abr.2018.

STOLZE, Pablo. Direito real de laje: primeiras impressões. *Revista Jus Navigandi*, Teresina, ano 22, n .4936, 5 jan. 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/54931>>. Acesso em: 16 maio 2017.

TEPEDINO, Gustavo. *Multipropriedade Imobiliária*. São Paulo: Saraiva, 1993.

VENOSA, Sílvio S. *Direito Real de Laje (criado pela Lei 13.465/2017)*. In <<http://www.migalhas.com.br/>>. Sítio consultado em 12.abr.2018.

civilistica.com

Recebido em: 27.11.2017
Aprovado em:
27.02.2018 (1º parecer)
16.04.2018 (2º parecer)

Como citar: 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/>>. Data de acesso.