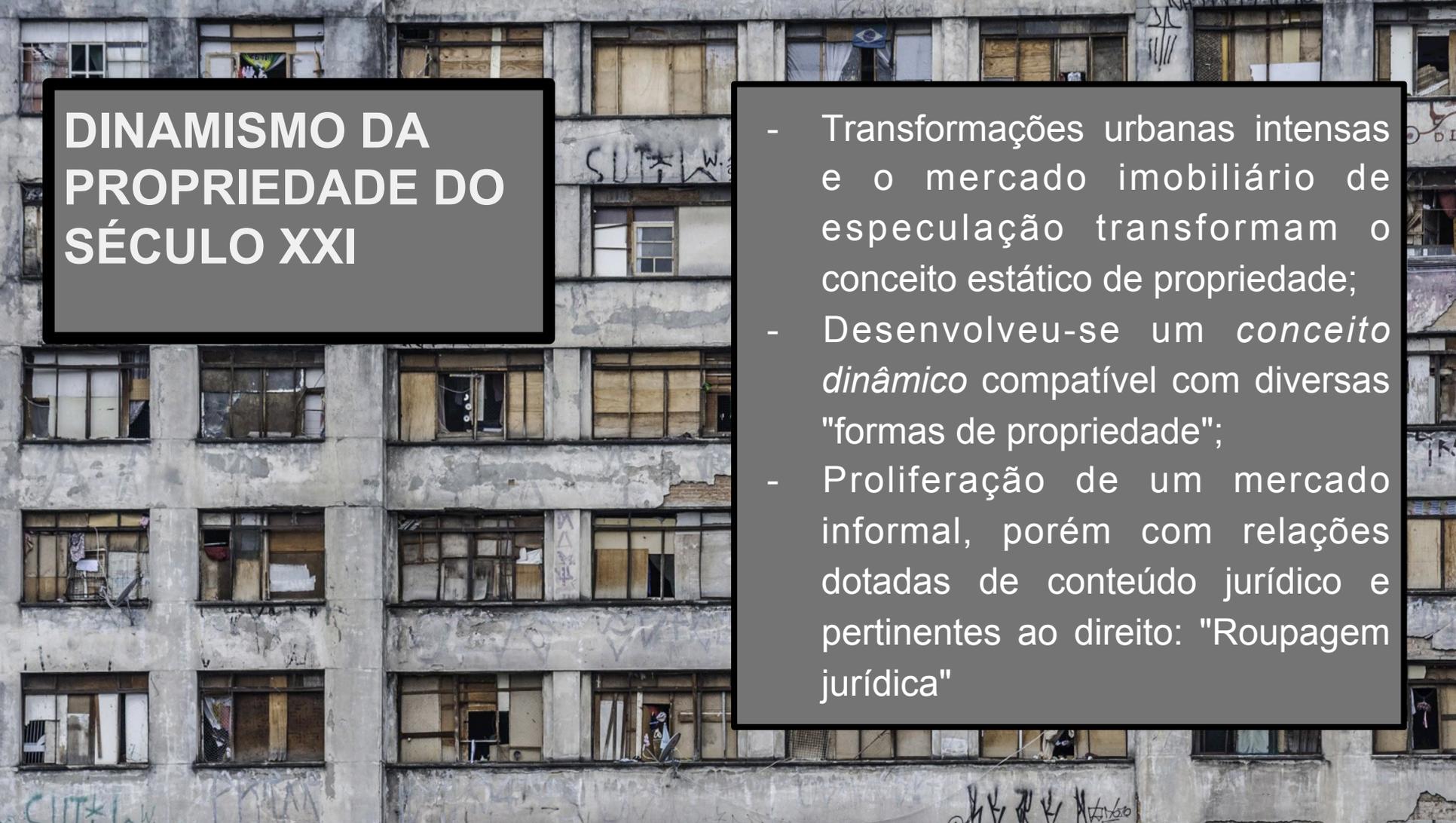




O DIREITO REAL DE LAJE

NOVO CONTEÚDO DEMOCRÁTICO DO DIREITO DE PROPRIEDADE



DINAMISMO DA PROPRIEDADE DO SÉCULO XXI

- Transformações urbanas intensas e o mercado imobiliário de especulação transformam o conceito estático de propriedade;
- Desenvolveu-se um *conceito dinâmico* compatível com diversas "formas de propriedade";
- Proliferação de um mercado informal, porém com relações dotadas de conteúdo jurídico e pertinentes ao direito: "Roupage m jurídica"

MODELO JURÍDICO- CONSTITUCIONAL DA PROPRIEDADE NO BRASIL



Previsão da propriedade privada como direito fundamental:

Art. 5º, XXII - é garantido o direito de propriedade;

LIMITES:

1) **Externos:** também chamados de limites horizontais, medidos pela extensão da propriedade em fronteira com as demais propriedades.

2) **Internos:** A propriedade não é um direito absoluto/ sagrado. A propriedade obriga e deve atender sua função social:

Art. 5º, XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;



Sucedem que as leis que protegem a propriedade devem ser as mesmas que criam condições para os outros se tornarem proprietários.

É preciso interpretar o direito de propriedade também como um ***direito de acesso à propriedade***. (SINGER, 2000, p. 18)





DIREITO REAL DE LAJE NA REURB (LEI 13.465/2017)

Necessidade da administração pública em regulamentar um problema concreto que por muito tempo foi preterido.

Sobretudo nas favelas situadas em morros, diante da escassez de solo horizontal, ver o possuidor de uma unidade habitacional alienar o espaço aéreo para que terceiro construa e resida autonomamente.



Usos mais comuns da "laje" (MAGALHÃES, 2010, p. 232 - 233)

- 1) Obtenção de pequenos lucros imobiliários;
- 2) Destinação para um(a) filho(a) prestes a casar mas que não possua imóvel próprio;
- 3) Receber parentes vindos de outras regiões;
- 4) Constituir patrimônio para legar a herdeiros.

Em suma, é um recurso necessário para o equilíbrio familiar e orçamentário dos habitantes do imóvel

O conceito de laje na ReUrb e no Art. 1.510-A do Código Civil.



Espaço aéreo ou subterrâneo, tomado em projeção vertical, em terrenos públicos ou privados, não pertencente ao proprietário da construção-base, cedido para a construção de unidade imobiliária autônoma.

O resultado da construção nesse espaço é chamado de "edificação por laje".

A nomenclatura foi bem-vinda pelo legislador na medida que populariza o conceito e reconsidera o termo técnico "sobreelevação".



Autonomia da edificação por laje:

A laje constituirá unidade imobiliária autônoma, grande mérito da inovação legislativa. Em termos práticos, significa que o proprietário terá:

- Matrícula própria;
- Direito real individual, sem mais deter fração ideal do lote com o proprietário da construção-base;
- Possibilidade de ceder para edificações sucessivas, constituindo lajes de segundo e terceiro graus;
- Obrigação de seguir as conformidades do uso normal da propriedade, sem abuso e de acordo com os limites externos do direito de vizinhança.

Jurisprudência brasileira:

Até a edição da Lei 13.465/2017 prevalecia o entendimento mais ou menos uniforme de se regular as edificações por laje com a aplicação analógica do direito de superfície, previsto no art. 21 do Estatuto da Cidade.

Em 14 de julho de 2017 o direito real de laje foi pela primeira vez reconhecido por sentença em ação de usucapião, na 26ª Vara Cível de Recife/PE.

Após ocupar por mais de 15 anos imóvel construído sobre lote irregular, declarou-se a prescrição aquisitiva em favor do dito lajeiro. O juiz, então, determinou ao cartório competente a abertura de matrícula própria, reconhecendo-se o direito do possuidor apesar da irregularidade da construção- base.

TJPE, Autos de Usucapião nº
0027691-84.2013.8.17.0001

DIREITO REAL DE LAJE EM DISPUTA: MODALIDADE DE DIREITO DE SUPERFÍCIE OU DE DIREITO DE PROPRIEDADE?

ARGUMENTOS EM FACE DO DIREITO DE SUPERFÍCIE:

- 1) O instituto, nos moldes previstos pelo Estatuto da Cidade, veio com o intuito de regularização urbana (OLIVEIRA, 2017, p. 28);
- 2) Já é suficiente para separar o solo da superfície, inclusive impondo direitos (frutos) e obrigações (tributárias) apartados (MILAGRES, 2017, p. 05);
- 3) Aproximação entre o Código Civil e o Estatuto da Cidade, dando maior importância ao segundo (OLIVEIRA, 2017, p. 05).
- 4) Admite transferência dos volumes de edificação e solos criados de uma propriedade à outra (*transfer development rights*) (LIMA, 2017, p. 14)
- 5) Eventualmente, ainda é possível constituir direito de laje após constituir a superfície, numa modalidade bifásica. (LIMA, 2017, p. 15)

DIREITO REAL DE LAJE EM DISPUTA: MODALIDADE DE DIREITO DE SUPERFÍCIE OU DE DIREITO DE PROPRIEDADE?

ARGUMENTOS EM FACE DE UM DIREITO DERIVADO DA PROPRIEDADE:

- 1) A preocupação legislativa está na garantia de autonomia da laje em face construção-base. Não há maior autonomia que a constituição de propriedade (ANTUNES; GAZZI, 2017, p. 09);
- 2) Maior segurança jurídica e garantia de habitação;
- 3) Maior proximidade com a realidade fática: proprietário da construção-base projeta planejando a venda a terceiro, comprador age como se pleno proprietário fosse, inclusive com entradas autônomas (LIRA, 2017, p. 683);
- 4) A abertura de matrícula própria segue o princípio da unicidade matricial: cada imóvel deve corresponder a apenas uma matrícula. Afasta-se a mera averbação de direito real. (OLIVEIRA, 2017, p. 07);
- 5) Facilidade na regulamentação, sem necessidade de um procedimento bifásico.



A interpretação do direito real de laje como alargamento do direito de propriedade tem como efeitos:

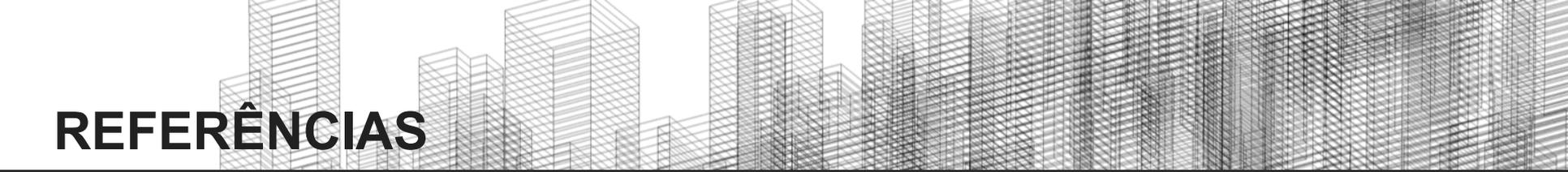
(i) a facilidade do uso cotidiano pelos interessados;

(ii) oferta todas as faculdades inerentes à propriedade (usar, gozar e dispor)

(iii) matrícula autônoma conforme o princípio da unicidade matricial;

(iv) maiores autonomias e segurança jurídica ao titular da laje, atingindo os objetivos do legislador;

(v) grande proximidade entre ato jurídico e fato social, em atenção à informalidade do mercado imobiliário das periferias brasileiras.



REFERÊNCIAS

ANTUNES, Marcello Rennó de Siqueira. Considerações sobre o direito real de laje da MP 759. **In: Revista de Direito Imobiliário**, vol. 82/2017, p. 183 - 218, jan/2017.

LIMA, Frederico Henrique Viegas. Direito de laje: uma visão da catedral. **In: Revista de Direito Imobiliário**, vol. 82/2017, p. 251 - 280, jan. 2017

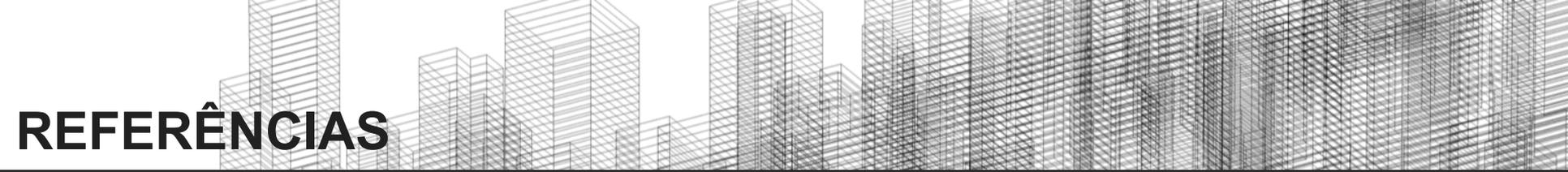
LIRA, Ricardo César Pereira. Direito formal e direito informal nos centros urbanos brasileiros. **In: Direito da Cidade**. vol. 7, nº 2, Jun/2015. Disponível em: <http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/16963/12760> Acesso em: 26 de agosto de 2017.

MAGALHÃES, Alex Ferreira. **O Direito da Favela no contexto pós-Programa Favela-Bairro**: uma recolocação do debate a respeito do “Direito de Pasárgada”. 2010. 594f. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional). Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2010.

OLIVEIRA, Patrícia Fonseca Carlos Magno de. Direito de superfície: uma análise comparada no Estatuto da Cidade e no Novo Código Civil. **In: Revista de Direito da Cidade**. vol. 03, nº 02, 2011. Disponível em: www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/download/9850/7712 Acesso em: 26 de agosto de 2017.

MILAGRES, Marcelo de Oliveira. Direito de laje? **In: Revista de Direito Privado**, vol. 76/2017, p. 75 - 88, abr/2017.

SINGER. Joseph William. **Entitlement**: the paradoxes of property. New Heaven: Yale University Press, 2000.



REFERÊNCIAS

TJPE. **Ações de Usucapião nº 0027691-84.2013.8.17.0001, e nº 0071376-44.2013.8.17.0001**, Juiz de Direito: Rafael de Menezes, 26ª Vara Cível da Comarca de Recife, Data de Julgamento: 14/072017. Disponível em: [http://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Senten%C3%A7a-Usucapi%C3%A3o-Extraordin%C3%A1rio-Precedente-Direito-de-laje\(2\).pdf](http://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Senten%C3%A7a-Usucapi%C3%A3o-Extraordin%C3%A1rio-Precedente-Direito-de-laje(2).pdf) Acesso em: 22 de agosto de 2017.