

O DIREITO REAL DE LAJE: NOVO CONTEÚDO DEMOCRÁTICO DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Gustavo Martinelli Tanganelli Gazotto¹

Grupo de Trabalho: *Regularização Administrativa*

Resumo: A Lei 13.465/2017 introduziu o direito real de laje no ordenamento jurídico brasileiro. Se por um lado a inovação foi festejada por abranger promessas de maior equidade social, por outro, houve desconforto doutrinário em razão da problemática natureza jurídica do novíssimo instituto. A presente pesquisa objetiva analisar as causas fáticas que motivaram a positivação da laje enquanto direito real, bem como a prática jurídica e social no momento anterior à legislação. Após estudar brevemente a dogmática apresentada no dispositivo legal, passou-se à observação dos principais dissídios literários a respeito da temática. Identificou-se como problemática central a dificuldade de caracterização e aproximação do novo direito real como derivado do direito de superfície ou direito de propriedade. Nesse sentido, na tentativa de amenizar o desassossego teórico, elencou-se principais argumentos de ambos os lados. Ao final, conclui-se pela melhor utilização do direito real de laje como derivado do instituto proprietário, sobretudo em razão dos objetivos primados pela lei em comento, devido à maior proximidade com a realidade concreta, bem como se considerando o livre exercício dos direitos inerentes ao domínio. Dos principais argumentos em defesa da laje como subespécie da propriedade, destacam-se (i) a facilidade do uso cotidiano pelos interessados, evitando-se a complexidade de constituição de sobrelevação mediante direito de superfície, ao passo em que atinge os objetivos previstos pelo legislador; (ii) o pleno gozo das faculdade inerentes à propriedade (usar, fruir e dispor); (iii) a presença de matrícula autônoma, devendo obedecer ao princípio da unidade matricial em similaridade com a propriedade; (iv) a segurança jurídica dos possuidores de laje, garantido estabilidade econômica aos proprietários de solos escassos; por fim, (v) a compreensão aproximada entre fato social e direito, com olhos atentos à informalidade das edificações por laje.

Palavras-chave: direito de laje; favelas brasileiras; reforma urbana; Lei 13.465/2017.

Abstract: The State Law 13.465/2016 has introduced the slab right into the Brazilian legal system. By one hand, it was celebrated as it fulfills promises of more social equality; by the other hand, it made part of the doctrine worried as they didn't know how to categorize the nature of the new positive right. This paper analyses the factual causes that made the slab right a new kind of real estate right, as well its social history and practice before the state law in question. After studying the dogmatical of the legislation in analyses, the paper points the main theme questions. The essential crux chosen was the need to find the origin of the slab right, distinguishing and finding connections between the development right and the property right. That said, as an attempt to calm down the theoretical disquiet, it was pointed the main arguments from both sides. Nevertheless, In the end, it concludes for better use of the slab right as a kind of property right, mostly because of its goals to legalize vulnerable homeland, due to its factual approach between reality and the law, and considering the free use of land

¹ Estudante da graduação da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Paraná. Pesquisador Bolsista do Programa de Educação Tutorial (PET).

guaranteed by property right. From the strongest arguments in defense of slab right as a kind of property right, stand out (i) the facilities of daily use by the owners, avoiding the complex documental making of slab by the development right legal way, regulated by each city urban law, while it achieves the legislator goals; (ii) the plenty fruition of all powers of property rights (to use, to take profit, to renounce); (iii) the presence of a single property document, according to the whole public registration law, in a similarity with the property right; (iv) a legal safety for slab owners, guaranteeing economic stability; and at last (v) the close understanding between social facts and the law, in a way that sees the informality of those vulnerable buildings.

Key words: slab right, brazilians slum, urban legalization, State Law 13.465/2017.

1 O dinamismo da propriedade no século XXI.

Conjugada com a formação filosófica do individualismo, o conteúdo proprietário moderno, notadamente contemplado pelo *Code Napoléon*, enunciava a propriedade como o direito de fruir e dispor das coisas de modo absoluto.² Nesse entendimento sacralizante da relação de domínio, toda e qualquer propriedade, independentemente de seu substrato fático, seguiria um mesmo e único regime jurídico. Não havia, naqueles tempos setecentistas, outros regimes para diferentes propriedades; todas possuíam uma mesma feição, sempre acompanhada dos poderes ao proprietário. Eis o que se denominou por conceito estático de propriedade.³

Radical transformação sofreu o instituto após a Constituição de Weimar, datada de 1919, ao condicioná-lo a um dever universal. É que, nos termos do artigo 153, § 2º, daquela Lei, a propriedade impõe obrigações. Seu uso deve constituir, ao mesmo tempo, um serviço para o interesse comum.⁴ Tal contraste com o caráter absoluto do Código Napoleão forçou

² No original: "*Article 544 La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.*" Disponível em https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=8B90406DBA17AF1D3443C7F5F4AA9FEE.tpdila11v_1?idSectionTA=LEGISCTA000006117904&cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20170801
Acesso em: 01 de agosto de 2017.

³ FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea** (uma perspectiva da usucapião imobiliária rural). Porto Alegre, Fabris, 1988. p. 19.

⁴ PINHEIRO, Maria Cláudia Bucchianeri. A Constituição de Weimar e os direitos fundamentais sociais: a preponderância da Constituição da República Alemã de 1919 na inauguração do constitucionalismo social à luz da Constituição Mexicana de 1917. In: **Revista de informação legislativa**, v. 43, n. 169, p. 101-126, jan./mar. Brasília: 2006. Disponível em:

progressivamente a doutrina jurídica a formar um pensamento em torno do conceito de função social da propriedade. Não há que se dizer, contudo, que essa foi uma relativização global do instituto proprietário, uma vez que permaneceram imaculados os poderes de disposição e proteção do domínio.

De fato, a função social se relaciona com a faculdade de uso da propriedade e, conseqüentemente, com seu exercício. Em outras palavras, apesar da funcionalização, o proprietário permanece tutelado pelo estatuto fundamental da propriedade. A relativização com o social repousa tão somente no âmbito de seu exercício: o proprietário deverá levar em consideração a solidariedade social e o bem da coletividade.⁵ A modificação da propriedade pela função social não se apresenta como ruptura, mas estrutura conceito diverso face à propriedade moderna.

A presença da função social permite que os não-proprietários tenham acesso ao uso da propriedade. A ideia ora presente é que o proprietário continue com seus poderes inerentes, porém, ao exercê-los, não o faz considerando apenas seus interesses exclusivos, mas, igualmente, a pretensão de todos aqueles não-proprietários. O direito de propriedade contemporâneo envolve a mesma série de faculdades daquele domínio moderno; nada obstante, os poderes são limitados internamente e somente são exercidos segundo a função social do direito real.

Assim, para se compreender o giro conceitual da propriedade moderna estática à contemporânea dinâmica, deve-se dar valia à contribuição inaugural da função social do domínio. Novamente com Luiz Edson Fachin, a "função social da propriedade corresponde a limitações fixadas no interesse público e tem por finalidade instituir um conceito dinâmico de propriedade em substituição ao conceito estático, representando uma projeção da reação anti-individualista."⁶

Pelo exposto, o modelo da propriedade como direito absoluto não mais prevalece. Não é possível ler a propriedade com um conceito unitário, é preciso haver no Direito uma *multiplicidade de estatutos proprietários*, cada qual atento à funcionalidade da coisa dominada. Certamente, deve-se diferenciar em importância o uso de uma propriedade

<http://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/92449/Pinheiro%20Maria.pdf?sequence=2> . Acesso em: 02 de agosto de 2017, p. 125.

⁵ FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea** (uma perspectiva da usucapião imobiliária rural). Porto Alegre, Fabris, 1988. p. 17.

⁶ *Ibidem*, p. 19.

imobiliária em face de um simples bem móvel cotidiano, sobretudo em termos de impacto na realidade socioeconômica.

Não apenas, mesmo o modelo de regras proprietárias advindas da Constituição Federal e do Código Civil devem ser revisitadas. Os modelos proprietários desenvolvidos até o final do século XX não mais persistem face à atual complexidade urbana. Novas demandas e usos imobiliários impõem ao jurista atento à utilização de ferramentas teóricas atualizadas, porém sempre próximas da realidade material.

O corrente mercado imobiliário de especulação e transação intensas cria valores irrealis e impraticáveis aos habitantes das grandes cidades, gerando a escassez de solo urbano na medida em que força êxodos internos à metrópole. Essa construção das redes de trocas dos bens de raiz se apresenta como cenário propício à proliferação de um mercado informal, desenvolvido à margem do direito. Isso não significa, contudo, que as relações jurídicas firmadas nessa irregularidade sejam de todo amorfas no conteúdo jurídico. Muito pelo contrário: assemelham-se às negociações envolvidas na aquisição, transmissão e alienação dos direitos reais, possuindo uma quase “roupagem” jurídica, apesar de não se constituírem como tais.⁷ Criam-se novos elementos fáticos na tentativa de conformar as relações existentes nos grandes centros urbanos com o conteúdo dos direitos de propriedade.

Sucedem que países que possuem uma Constituição na qual se reconhece e se protege o direito à propriedade como princípio devem apresentar iguais medidas para o alcance de todos os cidadãos a esse fundamento. É como sustenta Singer,⁸ ao propor que as leis que protegem a propriedade devem ser as mesmas que criam as condições para os outros se tornarem proprietários, ao imporem obrigações e limitações tanto na relação proprietário - não-proprietário quanto proprietário-coisa.⁹

Nesse sentido, ao se contextualizar o preceito enunciado no artigo 5º, *caput*, da Constituição Federal, a garantia do direito à propriedade seria também o direito de acesso à propriedade, ou seja, o direito de se tornar proprietário: “Isto porque o conteúdo dos direitos de propriedade pode ser visto de diversos ângulos, tal como a motivação pela qual uma propriedade em particular deve ter seu conteúdo restringido, enquanto outra floresce com um

⁷ LIMA, Frederico Henrique Viegas. Direito de laje: uma visão da catedral. In: **Revista de Direito Imobiliário**, vol. 82/2017, p. 251 - 280, jan. 2017. p. 04

⁸ SINGER. Joseph William. **Entitlement**: the paradoxes of property. New Heaven: Yale University Press, 2000.

⁹ *Ibidem*, p. 18

conteúdo maior.”¹⁰ Nesse toar, não apenas o mercado informal, mas o Estado deve estipular marcos regulatórios de forma a garantir a propriedade, ao passo em que estimula o maior acesso de pessoas à titularidade desse bem. O surgimento de recentes institutos e direitos reais de agenda urbanística têm contribuído a essa finalidade social.

2 Direito real de laje: fato social e dogmática jurídica.

O inaugural direito real de laje foi apresentado pela Medida Provisória 759 de 2016, posteriormente convertida na Lei 13.465/2017. Trata-se do ato normativo da regularização fundiária rural e urbana (ReUrb.), diploma legal há muito aguardado por estudiosos da habitação e urbanismo, apesar de duramente criticado por emergir através de medida de urgência, bem como pela multiplicidade temática adotada em única medida provisória.¹¹

Nada obstante as sempre pertinentes análises à totalidade da norma, ao se restringir o estudo ao direito de laje, não se poderia ignorar as disputas conceituais e doutrinárias discutidas durante o procedimento legislativo. Como salienta Carlos Eduardo Elias de Oliveira¹², o processo de elaboração contou com colaboração de autoridades no estudo do direito à cidade, tais como os professores Frederico Henrique Viegas de Lima¹³ e Rodrigo Reis Mazzei.¹⁴ A fim de se consolidar subsídios históricos para interpretação, buscou-se

¹⁰ LIMA, Frederico Henrique Viegas. Direito de laje: uma visão da catedral. **In: Revista de Direito Imobiliário**, vol. 82/2017, p. 251 - 280, jan. 2017, p. 04

¹¹ Para aprofundamento nas irregularidades denunciadas, vide "Nota técnica 01/2017", do Centro de Apoio Operacional às Promotorias de Justiça de Proteção ao Meio Ambiente e de Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Paraná. Disponível em: http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Nota_Tecnica_01_2017.pdf Acesso em: 02 de agosto de 2017.

¹² OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017: nova Lei, nova hermenêutica**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto para Discussão nº 238). Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em 02 de agosto de 2017.

¹³ Autor da obra de referência "O direito de superfície como instrumento de planificação urbana." Para mais vide: LIMA Frederico Henrique Viegas de. **O direito de superfície como instrumento de planificação urbana**. Rio de Janeiro: Editora Renovar, 2005.

¹⁴ Destaca-se a contribuição do autor com a dissertação de mestrado: MAZZEI, Rodrigo Reis. **O direito de superfície no ordenamento jurídico brasileiro**. 2007. 406f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2007.

inspiração no direito lusitano, especialmente no tratamento dispensado ao direito real de superfície e ao condomínio português.¹⁵

Por outro vértice, a MP 759 acolheu no sistema jurídico e no âmbito legal a prática social e recorrente nas grandes zonas urbanas, sobretudo em regiões periféricas e de pobreza assoladora. Notadamente nas favelas brasileiras, é comum que o proprietário - ou, no mais das vezes, o possuidor - de uma unidade habitacional aliene o espaço aéreo de sua casa para que terceiro construa e habite espaço residencial autônomo.¹⁶ Não sendo possível a ampliação horizontal da propriedade, dada a escassez de solo urbano e acidentes geográficos - pois muitas das favelas se situam em morros - gerou-se a expectativa comum, entre boa parte dos moradores, no sentido de ampliação vertical do imóvel. Dessa maneira, a expansão é tida tanto como mecanismo para obtenção de ganhos imobiliários, ao proceder a venda, quanto à satisfação de interesses familiares. Bastante frequente é alocação de um(a) filho(a) que esteja prestes a se casar ou que não possua imóvel próprio; para receber parentes vindos de outras regiões ou a fim de se constituir patrimônio e deixar imóveis para os herdeiros. Em suma, eis um recurso necessário para o equilíbrio familiar e orçamentário dos habitantes do imóvel.¹⁷

Se é verdade que a acolhida jurídica da laje é novel, a sobrelevação de residências autônomas a partir de construções-base remonta há muito no cotidiano das favelas, muitas vezes dispondo de regulamento próprio à margem do direito estatal. Assim já diagnosticou Boaventura de Souza Santos, no estudo da comunidade de Pasárgada, nome fictício para uma de tantas favelas cariocas. Nesse ensaio sociológico de 1970, o jurista português identifica a vigência de um direito interno e não oficial, administrado especialmente pela associação de moradores para questões vinculadas à ocupação urbana, inclusive a restrição de espaço aéreo. A despeito do não reconhecimento jurídico, sempre houve a presença de um sistema de resolução de conflitos decorrentes da luta por habitação no seio da comunidade.¹⁸

¹⁵ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017: nova Lei, nova hermenêutica**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto para Discussão nº 238). Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em 02 de agosto de 2017, p. 05.

¹⁶ 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, p. 08.

¹⁷ 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, p. 232 - 233

¹⁸ SANTOS, Boaventura de Sousa. Notas sobre a história jurídico social de Pasárgada. In: SOUTO, Cláudio; FALCÃO, Joaquim (Orgs.); **Sociologia e Direito: textos básicos para a disciplina da sociologia jurídica**. São Paulo: Pioneira, 1999, p. 02 - 05.

Diante dessa exposição, nota-se que o maior problema, portanto, não é identificar na norma contemporânea o substrato fático existente - vez que flagrante a concretude - mas interpretar o direito de tal maneira que dê conta de regular a habitação sobre laje.

De maneira objetiva, o direito real de laje é positivado como direito real autônomo e típico, enunciado no rol exaustivo do artigo 1.225 do Código Civil e regulamentado a partir do seu artigo 1.510-A. A necessidade de dispositivo próprio se deveu, como dito, em razão da exigência de tipicidade e legalidade dos direitos reais para validade e eficácia dos mesmos. Por essa particularidade dos direitos das coisas, a regularização das construções em estrutura de laje obedeciam, anteriormente, ao regime do condomínio simples ou vacilavam entre o instituto da superfície.

A tratativa anterior nos tribunais não conseguiu estabelecer uma jurisprudência propriamente dita no que tange aos conflitos de laje. Também pelos interessados não se valerem de meios institucionais para resolução de conflitos, poucas foram as oportunidades levadas ao Poder Judiciário para que se firmasse entendimento consolidado. Contudo, em julgados esparsos, prevaleceu o uso do direito de laje como sendo regulado pelo regime da superfície, por analogia ao artigo 21 do Estatuto da Cidade (Lei 10.257 /2001), o qual prevê a cessão de solo, subsolo ou espaço aéreo do proprietário para uso de outrem.¹⁹

¹⁹ CESSÃO DO DIREITO DA LAJE – Ação de reintegração de posse – Decisão judicial que julgou procedente a demanda, entendendo estar comprovada a posse e o esbulho, e ponderando que o apelante residiu no imóvel a título de comodato desde 1995, não efetuou prova de que efetuou gastos com as benfeitorias do imóvel, e que não poderia recobrar da suplicada as despesas feitas com o uso e o gozo da coisa emprestada, bem como o condenou ao pagamento de danos morais fixados em R\$ 1.000,00 – Alegação de que a autora cedeu gratuitamente o direito da superfície, por meio do qual ele construiu um imóvel na laje, onde passou a residir, com a concordância dela, e não se tratou de comodato, e que o direito em questão está por ser regulamentado, mas por analogia, estaria regulamentado no art. 21 do estatuto da cidade - Inovação recursal do apelante – Matéria não suscitada em sede de contestação – Exame prejudicado por se tratar-se de verdadeira inovação por parte do banco apelante – Ademais, se a pretensão pudesse ser conhecida, sua articulação mostra-se inconsistente, na medida em que o artigo do estatuto da cidade indicado pelo recorrente para, por analogia, ser aproveitado (fl. 289, caput do art. 21), exige que a negociação do direito da superfície seja realizada mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis – Recurso não conhecido neste tópico. DANO MORAL – Ação de reintegração de posse – Decisão judicial que julgou procedente a demanda, entendendo estar comprovada a posse e o esbulho, e ponderando que o apelante residiu no imóvel a título de comodato desde 1995, não efetuou prova de que efetuou gastos com as benfeitorias do imóvel, e que não poderia recobrar da suplicada as despesas feitas com o uso e o gozo da coisa emprestada, bem como o condenou ao pagamento de danos morais fixados em R\$ 1.000,00 – Alegação de que não há dano moral, pois quando intimado da concessão liminar da reintegração de posse, saiu pacificamente da casa, não foi lavrado nenhum boletim de ocorrência, e as testemunhas arroladas tem relação de amizade com a suplicada – Descabimento – Em que pese o aviso de recebimento da notificação extrajudicial ter sido assinado pela Sra. Francisca Borges, restou evidenciada a intenção da recorrida da retomada do imóvel dado em comodato – Além disso, apesar de ter ciência inequívoca da retomada do bem pela recorrida ao menos quando realizada a audiência de justificação, o recorrente somente saiu do imóvel em torno de dois meses depois, quando tomou conhecimento da deferimento da liminar pleiteada – Ademais, o próprio recorrente deixou claro que não pretendia sair do imóvel, conforme alegações firmadas na audiência de justificação, no recurso de agravo de instrumento que interpôs, e em contestação, ou seja, a alegada

Quanto à interpretação de condomínio necessário entre os moradores, resulta claro que a verdade factual não obedecia ao ordenamento jurídico. Primeiramente porque o dito "lajeiro" exercia plena liberdade de uso e gozo do imóvel, sem qualquer limitação dos poderes pelo proprietário basilar. Em segundo lugar, porque o vínculo pessoal entre os moradores, quando existente, era desimpedido e constantemente alterado em razão das alienações do imóvel. Assim, por mais que a interpretação da construção em laje pelo regime condominial buscasse a mais pura e objetiva conformidade entre a realidade e a ficha registral, o objetivo permanecia demasiadamente distante.²⁰

Ocorre que, em 14 de julho de 2017, pela primeira vez desde a edição da MP 759, o direito de laje foi reconhecido por sentença em ação de usucapião prolatada na 26ª Vara Cível da Comarca de Recife/PE.²¹ O referido juízo afastou a incidência da prescrição aquisitiva, uma vez que a requerente adquiriu a posse por meio de cessão, havendo, portanto, posse derivada e não ensejando a usucapião. Nada obstante, notou-se que o imóvel havia sido construído acima da propriedade do cessionário, nas exatas medidas previstas no artigo 1.510-A do Código Civil, fazendo jus ao reconhecimento de laje, com a abertura de matrícula própria.²²

Ademais, bem-vinda foi a nomenclatura adotada pelo legislador ao reconsiderar o termo técnico "sobrelevação". Também porque a laje abrange não apenas o espaço aéreo, mas, igualmente, o subterrâneo, preferiu-se por aproximar o Direito do homem comum. Dizer "direito de laje", aponta para uma inocência desejada no processo legislativo na medida em

saida pacífica, é relativa – Em relação a testemunha que afirmou ter presenciado ameaças do recorrente em relação a suplicada, ressalta-se que no momento oportuno não foi apresentada contradita – Decisão mantida – Apelação não provida neste tocante. Dispositivo: Conhecem de parte do recurso, e na parte conhecida, negam provimento. (TJSP; Apelação 0021858-24.2013.8.26.0005; Relator (a): Ricardo Negrão; Órgão Julgador: 19ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional V - São Miguel Paulista - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/07/2015; Data de Registro: 04/08/2015)

²⁰ 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, p. 09.

²¹ AFFE, Juliana. Direito de laje é reconhecido em ação de usucapião. Juiz de Direito de Pernambuco proleta a primeira sentença do país após a edição da Lei n. 13.465/2017. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB)**, 17 ago. 2017. Disponível em: http://irib.org.br/noticias/detalhes/direito-de-laje-e-reconhecido-em-acao-de-usucapiao-juiz-de-direito-de-pernambuco-prolata-a-primeira-sentenca-do-pais?utm_source=emailmanager&utm_medium=email&utm_campaign=Boletim_Eletronico_do_IRIB_No_462_5_02_de_agosto_de_2017 Acesso em: 22 de agosto de 2017.

²² 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-Procendente-Direito-de-laje\(2\).pdf](http://www.irib.org.br/app/webroot/files/downloads/files/Senten%C3%A7a-Usucapi%C3%A3o-Extraordin%C3%A1rio-Procendente-Direito-de-laje(2).pdf) Acesso em: 22 de agosto de 2017.

que o instrumento deve ser utilizado na regularização social da cidade. Expressar a laje é tornar o instituto mais popular e alcançar o povo marginalizado - "*the man on the Clapham omnibus*".²³

Assim, necessário conceituar a figura dos assentamentos urbanos, agora refinada pela positivação jurídica. É laje o espaço aéreo ou subterrâneo, tomado em projeção vertical, de terrenos públicos ou privados, não pertencente ao proprietário da construção-base, cedido para a construção de unidade imobiliária autônoma. O resultado de construção nesse espaço é chamado de "edificação por laje".

Na legislação contemporânea, o resultado da construção em laje atingiu o escopo de unidade imobiliária autônoma em relação à construção-base. Este proprietário cede o espaço aéreo ou subterrâneo do terreno, público ou privado, a fim de que terceiro edifique unidade distinta, formando, assim, uma edificação por lajes. Grande mérito ao novo ordenamento constituir a unidade com matrícula imobiliária própria, primando pela autonomia do titular da laje, podendo ele usar, gozar e dispor. Afastou-se, portanto, a implicação de fração ideal de terreno ao titular da laje, bem como a participação proporcional nas áreas edificadas. O objetivo foi justamente desconstruir o entendimento antigo relativo ao regime de condomínio. Eis como desejou o legislador.

Por fim, importante considerar a faculdade do titular em ceder a superfície de sua própria construção para, por sua vez, serem edificadas lajes sucessivas, de segundo ou terceiro grau. Uma vez que isso afetaria também as disposições de vizinhança e de uso normal da propriedade, além da vedação em se prejudicar a estrutura da base, é defesa a cessão de superfície sem a expressa anuência dos titulares da construção-base e de lajes de menor grau. Nada obstante, isso não significa a diminuição da autonomia do credor da sobrelevação. Pelo contrário, está em conformidade com o uso sistemático dos direitos reais, inclusive no que diz respeito ao uso anormal ou abuso da propriedade, não sendo a laje exceção privilegiada.

3 Direito de laje em disputa: direito de superfície ou a possibilidade de ampliação ao conteúdo da propriedade

²³ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017: nova Lei, nova hermenêutica**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto para Discussão nº 238). Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em 02 de agosto de 2017, p. 05

Muitas são as publicações doutrinárias partidárias da imprecisão do direito de laje enquanto figura autônoma e típica. Marcelo de Oliveira Milagres²⁴ lamenta que o direito de superfície não tenha sido investigado como potencial instrumento para a regularização urbana informal. Fundamentos não lhe faltam para demonstrar a plausibilidade da proposta.

Como justifica o referido autor, tanto o Código Civil quanto o denominado Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) preveem a distinção entre proprietário de solo e o superficiário no direito de superfície, afastando a lição civilista de que toda construção existente em um terreno se presume do proprietário. Nada obstante esse afastamento, ambos os diplomas legais atuam sobre objetos bastantes distintos, haja vista a não revogação da normativa das cidades pela codificação civil.²⁵ É que, como acentuado no Enunciado 93 da I Jornada de Direito Civil, “as normas previstas no Código Civil sobre direito de superfície não revogam as relativas ao direito de superfície constantes do Estatuto da Cidade por ser instrumento de política de desenvolvimento urbano”. Em outras palavras, enquanto a presença do artigo 1.225, II, do Código Civil se enuncia como instrumento privatista, o instituto da superfície na Lei 10.257/2001 visa a regularização urbana. As similitudes de efeitos e objetivos com a tipicidade da laje são identificáveis.²⁶

Outros argumentos ensaiam o ocultamento da laje pelo melhor uso do direito de superfície. A aplicação do direito sobre a superfície não enseja a copropriedade, diferentemente do regime de condomínio e próximo à conformidade com a realidade. O instituto ostenta dissociação entre a propriedade do solo e o que é acrescido na superfície, em plena autonomia, inclusive às acessões e plantações realizadas. A separação da superfície incide, ainda, com efeitos *erga omnes*, tal e qual os demais direitos reais. Portanto, apesar da faculdade de contratar em sentido diverso, o superficiário deve responder pelos encargos e tributos que incidirem sobre o imóvel (artigo 1.371 do Código Civil).²⁷ Não por menos, o Enunciado 321, deliberado na IV Jornada de Direito Civil, reconheceu que

²⁴ MILAGRES, Marcelo de Oliveira. Direito de laje. In: **Revista de Direito Privado**, vol. 76/2017, p. 75 - 88, abr/2017.

²⁵ *Ibidem*, p. 02.

²⁶ 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. Disponível em: www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/download/9850/7712 Acesso em: 26 de agosto de 2017, p. 28.

²⁷ *Ibidem*, p. 38.

os direitos e obrigações vinculados ao terreno e, bem assim, aqueles vinculados à construção ou à plantação formam patrimônios distintos e autônomos, respondendo cada um de seus titulares exclusivamente por suas próprias dívidas e obrigações, ressalvadas as fiscais decorrentes do imóvel.

Acham-se aqui razões na defesa da melhor utilidade do direito de superfície para a regularização urbana, havendo desnecessidade de criação de instrumento autônomo, emergente por medida de urgência, para dar conta de questão há muito presente nas favelas brasileiras. Para seus partidários, o direito de superfície pode ser interpretado para fomento de políticas urbanísticas, "como instrumento de regularização fundiária urbana - Reurb - aplicável, prioritariamente, a núcleos informais ocupados por população de baixa renda"²⁸. O direito de laje não constituiria novo direito real, mas apenas espécie ou modalidade do direito de superfície, pois as acessões incorporadas ao solo passariam a ser, desde 2001, objeto autônomo. Através dessa definição expansiva da superfície, não haveria necessidade da previsão da laje para construção em espaço aéreo alheio, a regularização de sobrelevações já estaria abarcada no direito brasileiro.²⁹

Por fim, menor parte de especialistas reconhecem a aplicação subsidiária do regime superficiário ao instituto da laje. A analogia entre as figuras permitiria ao intérprete se servir das regras destinadas ao direito de superfície quando diante de lacuna legal no tratamento do novo direito real.³⁰ Essa construção, fomentada pela doutrina minoritária e eventual jurisprudência vindoura, estimula a aproximação paulatina entre direitos reais na medida em que atualiza o Estatuto da Cidade no cumprimento da função organizadora da urbe.

A maneira como o direito de laje foi estruturado impõe uma leitura de absorção pelo direito de superfície, como se viu acima. Nem por isso a assimilação entre a laje e a superfície atinge convencimento incontestado, ainda que se reconheça a força argumentativa dos pontos apresentados, bem como o rigor acadêmico de seus expositores. De igual modo, não se dissipam as críticas à formação de um direito real autônomo, sobretudo quando outros

²⁸ MILAGRES, Marcelo de Oliveira. Direito de laje? In: **Revista de Direito Privado**, vol. 76/2017, p. 75 - 88, abr/2017, p. 05.

²⁹ ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície**. Revista Consultor Jurídico. Disponível em: <http://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie> Acesso em 04 de agosto de 2017.

³⁰ 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. Disponível em: www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/download/9850/7712 Acesso em: 26 de agosto de 2017, p. 05.

institutos dariam conta de ser atualizados para abarcar a realidade social com similar - quando não superior - segurança jurídica. Em verdade, não se pode fazer a leitura da sobrelevação como superfície genérica, mas como *sobrelevação propriamente dita*, espécie de direito de superfície.

De fato, proteção jurídica se destaca como a tônica do diploma normativo da reforma urbana e fundiária. O desenvolvimento nem sempre planejado e organizado das metrópoles contemporâneas demanda novas soluções para o acesso à habitação e, sobretudo, à superação da escassez de solo urbano, aliada à sua conseqüente valorização econômica. Em razão disso, institutos jurídicos dotados de singularidade e especificidade devem despontar no ordenamento pátrio.

Distingue-se o direito real da superfície nos seguintes termos. Primeiramente, a limitação do artigo 1.369 do Código Civil para casos em que se execute a transferência do direito de construção impede a cessão de superfície quando há edificação existente. Uma vez que se contrata o direito de construção, ou seja, o direito de construir, não se admite a possibilidade de constituição quando já houver sido realizada a obra. Disso, decorre também a restrição de se contratar superfície por prazo limitado.³¹

Em segundo lugar, as previsões e destinações iniciais conferidas à cessão dos direitos de construir trazem uma preocupação com o aproveitamento urbanístico diversa daquela esperada com a Reforma Urbana.³² O instituto inaugurado em 2001, com o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), admite inclusive a transferência dos volumes de edificação e solos criados de uma propriedade à outra, com vias a otimizar a utilidade urbanística e compensar limitações de solo em razão de interesse público. Assemelha-se a essa transferência o instituto do “*transfer development rights*” estadunidense.³³

Contudo, a previsão do artigo 1.343 do Código Civil amplia as potencialidades da superfície. Trata-se do direito de sobrelevação, considerado como o direito de edificar um ou mais andares sobre uma edificação já existente. Nesse sentido, é possível a construção de qualquer nova edificação em solo comum, constituindo unidades autônomas, desde que se

³¹ LIMA, Frederico Henrique Viegas. Direito de laje: uma visão da catedral. In: **Revista de Direito Imobiliário**, vol. 82/2017, p. 251 - 280, jan. 2017, p. 14

³² 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. Disponível em: www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/download/9850/7712 Acesso em: 26 de agosto de 2017, p. 28.

³³ LIMA, *op. cit.*, p. 15.

obtenha a autorização unânime dos coproprietários do solo. A similitude é evidente com a ordenação de lajes sucessivas elencada no artigo 1510-A, §6º, do mesmo Código³⁴, ao impor condição de autorização expressa dos demais proprietários que compartilham do solo para a construção de novo andar. Lima vai além e defende a possibilidade de se estabelecer o direito de sobrelevação mediante a instituição de um direito de superfície. Assim, o dito direito de laje seria nada mais que o direito de superfície na modalidade de sobrelevação, “também conhecido como direito de voo em determinados ordenamentos jurídicos como o espanhol, onde se permite, mediante a contratação de um direito de superfície, a realização de um ou mais andares sobre a edificação já existente”.³⁵

De fato, há a plausibilidade de que a inovação jurídica tenha vindo muito mais a ofuscar instrumentos similares do que a resolver problemática da urbanização. Porém, não se pode crer que os destinatários do direito real de laje tenham as mesmas preocupações que os especialistas jurídicos. Deve-se lembrar da preocupação carregada pelo legislador ao dispor sobre a nova edificação: regularizar a informalidade urbano imobiliário presente sobretudo nas favelas e periferias das grandes cidades. Assim, é com algum ceticismo que lê a possibilidade do dito “lajeiro” se preocupar com a constituição do direito real de superfície para, então, formalização de sobrelevação.

Por óbvio, não está a se argumentar em contrário da autonomia científica em seus próprios sistemas. Muito pelo contrário, reconhece-se a importância de uma ciência jurídica feita a partir de “uma visão da catedral”, como enfatizado por Frederico Henrique Viegas Lima. Ocorre que, no tocante ao direito de laje, a própria natureza do instituto se vincula a seus pressupostos sociais de utilização. Basta fazer menção ao termo eleito pelo legislador, atécnico, porém popular. Não se chamou o direito de laje por sobrelevação.³⁶

³⁴ Art. 1.510-A, § 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

³⁵ LIMA, Frederico Henrique Viegas. Direito de laje: uma visão da catedral. In: **Revista de Direito Imobiliário**, vol. 82/2017, p. 251 - 280, jan. 2017, p. 15

³⁶ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017: nova Lei, nova hermenêutica**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto para Discussão nº 238). p. 05. Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em 02 de agosto de 2017.

Por outro lado, interessante é a proposta de Marcello Rennó de Siqueira Antunes e Fábio Pinheiro Gazzi³⁷ ao lerem o direito de laje como um direito derivado da propriedade. Não seria, portanto, um direito autônomo, “devendo, na verdade, ter sido criado um Capítulo III-A, no artigo 1.274-A, considerando a atual redação da lei, sendo certo que tal não deve ser considerada a melhor compreensão”.³⁸

Vê-se com entusiasmo tal propositura na medida em que se fia ao que efetivamente se constata da legislação atual, qual seja, a ênfase na autonomia das edificações por laje como unidades imobiliárias emancipadas das imposições existentes nos direitos reais limitados. Assim, o direito real de laje se apresenta muito mais próximo do condomínio necessário que à superfície antes debatida, ainda que com ele não se confunda, em razão das características peculiares que lhe conformam traços únicos.

Apenas assim, visto como espécie de propriedade dotada de particularidades, o direito de laje garantirá ordenamento de seu produto: as edificações por laje. Isso porque o que efetivamente se deseja nas regiões mais precárias das metrópoles não é a abstrata segurança jurídica conferida por direito real limitado, mas a possibilidade de se tornar proprietário de sua própria habitação e a garantia de habitação. Aspira-se exercer todos os poderes inerentes à propriedade e utilizar de sua moradia sem medo de se vincular com terceiros, mesmo por preempção ou outros direitos pessoais.

A realidade fática já se comporta e se apresenta como se se tratasse de direito real de propriedade: o proprietário da construção-base projeta o prédio já planejando vender a superfície; o comprador age como se pleno proprietário fosse, inclusive realizando lajes sucessivas para a venda, com ou sem autorização da edificação base. Ainda, as edificações em laje possuem entrada autônoma - eventualmente em outras ruas - haja vista que muitas favelas se situam em morros, o que não implica sequer uma servidão ou passagem forçada a gerar dependência entre os prédios. Todo o exposto, evidentemente, ocorre na informalidade³⁹

A facilidade de alienação da edificação por lajes positivada no Código Civil também se destaca como afinidade ao direito de propriedade. Por ser uma unidade autônoma e

³⁷ ANTUNES, Marcello Rennó de Siqueira; GAZZI, Fábio Pinheiro. Considerações sobre o direito real de laje da MP 759. In: **Revista de Direito Imobiliário**, vol. 82/2017, p. 183 - 218, jan/2017.

³⁸ *Ibidem*, p. 09.

³⁹ 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, p. 683.

independente terá matrícula própria, constituída como aquisição originária e transmissível posteriormente pelas regras de aquisição do direito de propriedade. De fato, deve haver isolamento funcional entre as edificações base e por laje, ou seja, devem existir independentemente uma das outras, inclusive para fins fiscais.⁴⁰ Para firmar a tese da propriedade, o artigo 1510-A, §2º, do Código Civil⁴¹ determina a incidência de encargos e tributos específicos ao titular da laje, não se confundindo com aqueles que eventualmente recaírem sobre a construção fundada em solo.

Dessa forma, muito embora tenha se firmado entendimento anterior, no sentido de interpretação conforme direito real de superfície, o direito de laje deve ser encarado como direito real sobre coisa própria, incidindo como verdadeiro alargamento da propriedade. Rápida leitura do Código Civil não dá clareza dessa interpretação, vez que se apresenta em pé de igualdade com os demais direitos reais, inclusive com a propriedade. No entanto, faculta ao titular da edificação de laje todos os direitos inerentes ao domínio (usar, gozar e dispor). Ademais, a abertura de matrícula própria no Registro de Imóveis segue o princípio da unicidade matricial, em nítida aproximação com o instituto proprietário: a cada imóvel deve corresponder apenas uma matrícula.⁴²

Em linhas finais, leva-se a crer que "o direito de laje representa um alargamento da noção tradicional de direito real de propriedade"⁴³, em similaridade ao elasticamento desse conceito feito no passado, com a inversão da lógica estática à noção dinâmica de propriedade. Tal qual passou a figura da unidade privativa em condomínio edilício, o direito de laje deve iniciar suas interpretações com a efetiva autonomia encontrada na propriedade, ainda que sujeito a regramento próprio dada suas particularidades.⁴⁴

⁴⁰ ANTUNES, Marcello Rennó de Siqueira; GAZZI, Fábio Pinheiro. Considerações sobre o direito real de laje da MP 759. In: **Revista de Direito Imobiliário**, vol. 82/2017, p. 183 - 218, jan/2017, p. 11.

⁴¹ Art. 1.510-A, §2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

⁴² OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017: nova Lei, nova hermenêutica**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto para Discussão nº 238). Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em 02 de agosto de 2017, p. 07.

⁴³ Art. 1.510-A, §2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

⁴⁴ OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017: nova Lei, nova hermenêutica**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto para Discussão nº 238). Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em 02 de agosto de 2017, p. 07.

4 Conclusões

No caminhar da presente pesquisa, analisaram-se as alterações históricas no instituto da propriedade, bem como a correspondente variação jurídica, ocorridas a partir do advento moderno. Buscou-se demonstrar, contudo, como a estrutura contemporânea do mercado imobiliário é incapaz de funcionar somente a partir dos clássicos direitos reais. Muito pelo contrário, a realidade fática das organizações sociais cria, mesmo a margem do direito, soluções capazes de sanar necessidades cotidianas e urgentes. Assim nasce a edificação por laje.

Sobretudo nas zonas periféricas das grandes cidades, dada a escassez de solo construtivo, tornou-se comum entre os moradores a expansão vertical de seus imóveis com posterior cessão para terceiro, seja para fins de ganho de capital imobiliário, seja para satisfazer demandas familiares. Uma vez que todo o fato social ocorria na informalidade, não poucas eram as dificuldades ao se proceder com regularização fundiária urbana dessas localidades.

Desta forma, por força da Medida Provisória nº 759, posteriormente convertida na Lei nº 13.465/2017 (Lei da Reforma Urbana e Fundiária), positivou-se o direito de laje no ordenamento jurídico. Tal inovação, todavia, causou desconforto na doutrina em especial pela dificuldade de se compreender sua natureza jurídica.

Assim, em consonância ao entendimento utilizado na prática forense, não são poucos os autores que advogam a utilização do instituto da superfície, na modalidade de sobrelevação, para a regularização das edificações por laje. Nessa perspectiva, o artigo 1.510-A seria supérfluo, dado que a superfície constitui instrumento urbanístico muito mais amplo e, portanto, teria absorvido o direito real de laje.

Em contrapartida, interpretação dissidente é aquela que antevê a novíssima figura como expansão necessária ao direito de propriedade. Ao final, almejou-se demonstrar razões e vantagens para ler o direito de laje como direito derivado da propriedade. Dos principais argumentos elencados, destacam-se (i) a facilidade do uso cotidiano pelos interessados, evitando-se a complexidade de constituição de sobrelevação mediante direito de superfície, ao passo em que atinge os objetivos previstos pelo legislador; (ii) o direito de laje dispõe de todos os poderes inerentes à propriedade (usar, gozar e dispor) podendo o titular exercê-los por igual; (iii) a edificação por laje constituirá matrícula autônoma, devendo obedecer ao

princípio da unidade matricial em similaridade com a propriedade; (iv) a interpretação conforme o direito de propriedade garante ao titular da laje a efetiva autonomia e segurança jurídica pretendida pela Lei 13.465/2017; por fim, (v) sabe-se que na realidade fática as edificações por laje sempre foram tidas como propriedades informais, de modo que essa compreensão permite mais proximidade entre direito e fato social.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

AFFE, Juliana. Direito de laje é reconhecido em ação de usucapião. Juiz de Direito de Pernambuco proclama a primeira sentença do país após a edição da Lei n. 13.465/2017. **Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB)**, 17 ago. 2017. Disponível em: http://irib.org.br/noticias/detalhes/direito-de-laje-e-reconhecido-em-acao-de-usucapiao-juiz-de-direito-de-pernambuco-proclama-a-primeira-sentenca-do-pais?utm_source=emailmanager&utm_medium=email&utm_campaign=Boletim_Eletronico_do_IRIB_No_4625_02_de_agosto_de_2017 Acesso em: 22 de agosto de 2017.

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. **O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície**. Revista Consultor Jurídico. Disponível em: <http://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie> Acesso em 04 de agosto de 2017.

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.

FACHIN, Luiz Edson. **A função social da posse e a propriedade contemporânea** (uma perspectiva da usucapião imobiliária rural). Porto Alegre, Fabris, 1988.

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.

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

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. **Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017: nova Lei, nova hermenêutica**. Brasília: Núcleo de Estudos e Pesquisas/CONLEG/Senado, Julho/2017 (Texto para Discussão nº 238). Disponível em: www.senado.leg.br/estudos. Acesso em 02 de agosto de 2017.

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.

PINHEIRO, Maria Cláudia Bucchianeri. A Constituição de Weimar e os direitos fundamentais sociais: a preponderância da Constituição da República Alemã de 1919 na inauguração do constitucionalismo social à luz da Constituição Mexicana de 1917. In: **Revista de informação legislativa**, v. 43, n. 169, p. 101-126, jan./mar. Brasília: 2006. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/92449/Pinheiro%20Maria.pdf?sequence=2> . Acesso em: 02 de agosto de 2017.

SANTOS, Boaventura de Sousa. Notas sobre a história jurídico social de Pasárgada. In: SOUTO, Cláudio; FALCÃO, Joaquim (Orgs.); **Sociologia e Direito: textos básicos para a disciplina da sociologia jurídica**. São Paulo: Pioneira, 1999.

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

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.