

## DIREITO REAL DE LAJE: DIVIDIR PARA SOMAR<sup>1</sup>

Resumo: O direito real de laje, introduzido pela lei 13.465/2017, no direito brasileiro, possibilitou a legalização de inúmeras situações de moradias irregulares, à luz do Sistema Registral do Brasil, apresentando-se como alternativa de moradia digna, como um convite à regularização imobiliária e como uma homenagem à uma iniciativa popular há muito praticada no Brasil.

### SUMÁRIO:

I – Introdução .....	página 02
II – Considerações Gerais.....	página 03
2.1 – Possibilidade de Direito de Laje .....	página 04
2.2 – Nomenclatura Utilizada .....,.....	página 04
2.3 – Base Constitucional .....,.....	página 05
2.4 – Direito de Laje: um puxadinho do direito oficial.,	página 05
2.5 – Face Dinâmica do Direito de Laje.....,	página 06
2.6 – A participação ativa do notário e do registrador ....	página 07
III – Conclusão.....	página 09
IV – Referências.....	página 09

Palavras-chave: direito real; direito de laje; direito à moradia;

---

<sup>1</sup> Todas as informações sobre o presente tema foram extraídas em primeira mão e de forma precípua da seguinte obra: FARIAS, Cristiano Chaves de. Direito de Laje Do Puxadinho à Digna Moradia. 3ª ed. rev. atual. e ampl. - . Salvador: Ed. JusPodivm, 2019.

## I – Introdução

O direito real de laje, introduzido definitivamente no direito brasileiro pela Lei 13.465 de 2017, surgiu como uma concessão do proprietário de uma construção ao ceder a um terceiro parte de seu direito originário (parte superior ou subsolo de sua construção).

Assim, o agraciado com o novo direito se assegura nessa condição de lajeário, na medida em que passa a ter completa autonomia e liberdade, mediante as cautelas procedimentais de aquisição, seguindo as formalidades da lei, inclusive com matrícula no Registro Imobiliário de seu direito. Nessa condição, o novo titular poderá usar, gozar e dispor do bem.

Diante desse quadro, faz bem o proprietário em dividir o seu poder originário, de forma permanente, trazendo para si o ônus da convivência, em igualdade de condições, desde a constituição do novo direito real?

A constituição desse novo direito real aponta soluções ou abre uma concessão para novos problemas, ao se criar uma forma indireta de condomínio, senão na propriedade, no enfretamento de situações comuns a ambos os titulares de direitos?

De antemão, parece surgir um novo tempo, a inauguração de um novo paradigma em que se prioriza a partilha em detrimento do individual, este tão acentuado no pós revolução francesa.

As considerações seguintes buscam refletir sobre os novos delineamentos trazidos pelo novo marco jurídico, à vista dessa nova realidade de convivência entre imóvel-mãe (construção originária) e imóvel em que se assenta o direito real de laje (na parte superior ou inferior da construção originária)<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> As comparações com o direito de superfície foram propositadamente omitidas aqui, por fugir ao escopo principal do artigo, embora muito bem delineadas na seguinte obra, igualmente consultada: MAZZEI, Rodrigo. O Direito de Superfície no Ordenamento Jurídico Brasileiro, disponível no: <http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp040916.pdf> acessado em 30 de novembro de 2019

## II – Considerações Gerais.

A Lei 13.465/2017 alterou o Código Civil e de outras leis existentes no ordenamento jurídico brasileiro para incluir o direito real de laje, fazendo-o coexistir com os conhecidos institutos da *propriedade, usufruto, servidões, hipoteca, penhor e superfície*.

O ***Direito de Laje*** está relacionado a um bem imóvel preexistente, a que se liga, mas com acesso independente para a via pública.

O direito de propriedade tem o alcance definido pelo artigo 1229 do Código Civil brasileiro.

*Art.1229. A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas por terceiros a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las.*

O direito de laje, embora tenha a sua constituição dependente da existência de uma construção anterior, difere-se da propriedade, porquanto não alcança o espaço aéreo e nem o que lhe subjaz.

Ao ser constituído o direito de laje, o bem imóvel originário sofrerá uma modificação significativa, até porque passam a surgir ***duas novas formas de domínio*** sobre a mesma fração da superfície terrestre, ambas ***unidades imobiliárias autônomas***.

Nesse sentido, há uma semelhança com o condomínio edilício. Mas a semelhança para aí, porquanto é da essência da Laje o acesso independente da via pública e a completa autonomia funcional.

**Vale ressaltar as diferenças entre unidade autônoma em condomínio edilício e laje.** A propriedade na primeira situação (apartamentos, salas comerciais, vagas de garagem etc) caracteriza-se pela existência de unidades autônomas vinculadas a frações ideais no solo e em partes de uso comum, com regulamentos e normas de convivência, com direitos e deveres atribuídos a todos os condôminos.

## 2.1 – Possibilidades de Direito de Laje

O artigo 1519-A do Código Civil traz as duas formas de Direito de Laje: laje em sobrelevação e laje em infrapartição.

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.

A laje em sobrelevação presume a existência ligada umbilicalmente à construção-base, embora sem a ideia da acessoriedade, por causa da autonomia legislativa concedida, gerando uma matrícula própria e autônoma no Serviço de Registro de Imóveis competente.

Já a laje em infrapartição, aquela construída no subsolo da construção-base tem um grau de independência fática mais acentuado, porquanto continuará a existir ainda que sem a construção-base.

## 2.2 – Nomenclatura utilizada

O legislador optou por direito real de laje e não direito real à laje. Sobre o tema, Cristiano Chaves de Farias e coautores da obra “Direito de Laje do Puxadinho à Digna Moradia”, citando o Professor Rodrigo Bezerra, sustenta que ambas as construções são aceitas na língua portuguesa, para concluir, mais adiante, na mesma obra, que o direito real à laje explicitaria melhor, vez que focaria o “sujeito que titulariza a situação jurídica”.

De fato, a opção direito real à laje remete o leitor para o substantivo abstrato direito para o qual o termo “à laje” é o seu respectivo complemento nominal. Mesma hipótese de “amor a Deus”.

A opção feita pelo legislador, como dito, foi de direito real de laje, ou seja, colocando-se a centralidade no adjunto adnominal “de laje”, ou seja, a laje é o centro da construção vernacular. Mesma hipótese de “amor de Deus”.

Assim, com a devida vênia, a construção apresentada quanto ao nome do novo direito real parece ter sido mais acertada, a uma porque guarda similaridade com direito de propriedade, a

duas porque chama a atenção exatamente para o termo laje, de forma nuclear e não como complemento.

E parece ter sido esse exatamente o desiderato do legislador, ou seja, trazer para a formalidade o direito de laje, assim conhecido por todos.

### 2.3 – Base Constitucional

A Constituição da República estatuiu direitos e princípios básicos que devem ser seguidas pela legislação. Assim, o direito à moradia e moradia digna se coaduna com o princípio da dignidade da pessoa humana. Por si só são direitos básicos legitimadores do novo direito real estudado.

De mais a mais, o próprio texto maior consagrou o direito de propriedade com lugar de escol na ordem jurídica pátria. Ao estatuir o novo direito real de laje, o legislador nada mais fez do que possibilitar o possuidor da laje, prática há muito presente nos meios urbanos brasileiros, a ter idêntico direito ao proprietário da construção-base.

### 2.4 – Direito de laje: um puxadinho do direito oficial

O direito real de laje tem no seu histórico a identificação como puxadinho.

Ao elevar a prática social comum nas construções urbanas, especialmente em áreas mais pobres, à dignidade de direito real, o legislador possibilitou que doravante vários diálogos passem a ocorrer com institutos jurídicos afins.

Como corolário direto, descortinam-se consequências daí emanadas, tais como: a) as cautelas que devem ser seguidas pelos Notários e Registradores, destacando-se, principalmente, o princípio da especialidade, em que se pode descrever com os detalhes necessários os elementos do memorial descritivo do desmembramento do novo imóvel em relação à construção-base; b) a possibilidade de o possuidor de boa-fé, com *animus domini*, vir a requer

a usucapião; c) possibilidade de o lajeário fazer uso das tutelas petitórias correspondentes e de oferecer o imóvel em garantia, em negócios jurídicos.

Assim, o direito real de laje constitui-se primeiro como respostas aos anseios sociais ante as necessidades que se apresentavam com as carências de moradias. Prática essa agora agasalhada no arcabouço normativo jurídico nacional.

## 2.5 – Face dinâmica do Direito de Laje

O direito de laje não foi agasalhado no regime de condomínio edilício, nem mesmo em condomínio geral.

No entanto, como bem salienta CAMARGO<sup>3</sup>, várias situações conflitivas de convivência sob o novo paradigma poderão ocorrer como quando se constata um vazamento proveniente do andar superior ou relativas a esgoto sanitário venham a causar prejuízos e transtornos para o morador do piso inferior.

Igualmente situação potencialmente geradora de desconforto quando, em situação inversa, o proprietário ou usuário do pavimento inferior pretender utilizar-se do espaço aéreo do titular do direito de laje, para nele fazer instalar reservatórios de água tratada (caixa d'água) ou antenas para recepção de sinais de radio difusão, com o correspondente uso.

Veja que o legislador, ao mesmo tempo em que conferiu um caráter autônomo ao direito de laje, descuroou-se de estabelecer minimamente um regramento de convívio à luz do que já existe no caso de propriedade em condomínio, como se vê no mesmo Diploma Legal (art.1314 e seguintes do Código Civil).

---

<sup>3</sup> CAMARGO, Marco Antonio de Oliveira . Disponível em: <https://www.notariado.org.br/artigo-direito-de-laje-explicando-para-quem-quer-entender-marco-antonio-de-oliveira-camargo>

O que não impede a que as partes se componham, já na lavratura da escritura instituidora, em nome da convivência harmoniosa e em respeito ao princípio da boa-fé objetiva, em seu efeito colateral da cooperação, da colaboração e da transparência.

O fato é que, desde o surgimento, a nota singular do direito real de laje, é a necessidade ontológica do lajeário de manter constante diálogo e partilha com o proprietário da construção-base.

Várias situações levam a essa necessidade. As necessidades da criação do novo direito podem vir por exemplo de uma partilha em dissolução de casamento amigável, porque por óbvio que uma decisão judicial não pode forçar a constituição de um direito real de laje. O consentimento é da essência desse direito real.

A própria usucapião, se constada a inércia do proprietário da construção-base, presume o seu consentimento tácito para como o possuidor de boa-fé, com *animus domini*, de que falava Savigny.

## 2.6 – A participação ativa do notário e do registrador

Por se tratar de um direito real, deverá ser criada precipuamente por uma escritura pública (sem prejuízo de ser uma escritura particular, se observado o artigo 108 do CC) e seu subsequente registro junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente.

Os requisitos urbanísticos devem balizar os procedimentos, bem como a realização do competente cadastramento municipal, como aborda com clareza o Des. Loureiro<sup>4</sup>. A interferência municipal flui em decorrência de sua competência regulamentar em questões de uso da propriedade territorial urbana e não como exigência registraria, que em regra não há, como soe acontecer com a transmissão da propriedade, com a constituição de hipoteca,

---

<sup>4</sup>LOUREIRO, Des. Francisco Eudardo. Direito de laje e superfície, Disponível em: <http://iregistradores.org.br/direito-de-laje-e-superficie/>. Acessado em 30 de novembro de 2019.

reserva ou instituição de usufruto ou mesmo a contratação sob o regime da alienação fiduciária.

A cautela, portanto, se dá pela natureza singular do direito de laje.

Dir-se-ia que laje tem base existencial na propriedade e nas obrigações muitas advindas do uso compartilhado entre os sujeitos envolvidos no processo.

A possibilidade de alienação a terceiros estranhos há de estar prevista no título aquisitivo, ainda que não haja previsão de direito de preferência, a fim de se evitar um convívio forçado e a sementeira de sementes de possíveis discórdias e conflitos de interesses.

Com ligação direta ao cuidado acima, surge a necessidade de concordância em dar o imóvel (a laje) em garantia, não porque não poderia fazê-lo o lajeário, em caso de omissão registral, mas porque o direito de laje é uma construção, é uma criação social, cuja realização vai além da matrícula. Ele esparge seus efeitos entre os sujeitos envolvidos de forma contínua, muitas vezes com envolvimento pessoal e familiar.

Nesse contexto, a previsão desde a primeira instituição de direito de laje seja efetivada, porque pode haver no futuro sobrelajes, mister se faz que se averbe a concordância do proprietário da construção-base em dação da laje em garantia real.

Igual previsão deve ter em relação ao direito de preferência, cujas razões além das mesmas acima referidas, são as de natureza fática. Vivendo em regime de partilha, praticamente em condomínio, não há porque omitir, quando ao direito de preferência em caso de alienação futuro do direito real de laje. O primeiro a ser procurado certamente deve ser o proprietário da construção-base, que terá a oportunidade de consolidar as propriedades ou manter a situação de duas matrículas, como quiser.

Igual tratamento devem receber as áreas de uso comum, porventura existentes, bem como os instrumentos de uso comum e instalados na parte superior no espaço do lajeário.

Tudo deve ser registrado. Se as avenças estiverem no título translativo, podem ser averbadas na matrícula. Nada impede que tais combinações sejam registradas no Livro 3 e averbadas na matrícula, à semelhança das Convenções de Condomínio.

O notário e o registrador são, no Direito Real de Laje, co-partícipes no sentido de tudo fazerem para se evitarem situações de discórdia entre os sujeitos de direitos envolvidos.

### III – Conclusão

Vê-se, nitidamente, que o direito de laje requer cuidados especiais desde a sua instituição até a prática de todos os atos de natureza registral, como abertura de matrícula, registro do título aquisitivo de instrumentos de convenção eventualmente apresentados e averbações pertinentes.

É que o novo Instituto, para além das formalidades necessárias à sua perfectibilização, traz raiz social e humanitária desde sua concepção jurídica.

A importância do direito real de laje é indene de dúvidas na medida que tem suas raízes em princípios constitutivos como o direito de propriedade, o direito à moradia e o direito a uma vida digna em uma sociedade desigual como a sociedade brasileira.

Assim, a resposta às indagações, que no início foram propostas, é positiva, na medida em que se tomem as cautelas básicas e necessárias, não como prestígio à formalidade em si, mas como garantia de que situações futuras surgidas a partir do novo modelo de direito real inaugurado pela lei 13.465 de 11 de julho de 2017, possam ser resolvidas à luz do bom direito.

### IV - Referências:

- 01) CAMARGO, Marco Antonio de Oliveira . Disponível em: <https://www.notariado.org.br/artigo-direito-de-laje-explicando-para-quem-quer-entender-marco-antonio-de-oliveira-camargo>
- 02) FERREIRA, Osiel. Sobre a teoria subjetiva da posse. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/64352/teoria-subjetiva-e-teoria-objetiva-da-posse>
- 03) FARIAS, Cristiano Chaves de. Direito de Laje Do Puxadinho à Digna Moradia. 3ª ed. rev. atual. e ampl. - . Salvador: Ed. JusPodivm, 2019.

- 04) BRASIL. Código Civil Brasileiro. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)
- 05) \_\_\_\_\_. Lei de Registros Públicos do Brasil. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm)
- 06) Direito de laje e superfície por Des. Francisco Eduardo Loureiro. Disponível em: <http://iregistradores.org.br/direito-de-laje-e-superficie/>. Acessado em 30 de novembro de 2019.
- 07) ALBUQUERQUE Jr. Roberto Paulino de. O Direito de Laje não é um Novo Direito Real, mas um Direito de Superfície. Disponível no: <http://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie> acessado em 30 de novembro de 2019.
- 08) RODRIGUES JR., Otávio Luiz. Um Ano Longo Demais e os seus Impactos no Direito Civil Contemporâneo, disponível no: <http://www.conjur.com.br/2016-dez-26/retrospectiva-2016-ano-longo-impactos-direito-civil-contemporaneo> acessado em 30 de novembro de 2019
- 09) MAZZEI, Rodrigo. O Direito de Superfície no Ordenamento Jurídico Brasileiro, disponível no: <http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp040916.pdf> acessado em 30 de novembro de 2019. Este texto é anterior à publicação da MP 759/16.
- 10) GAGLIANO, Pablo Stolze e PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Novo Curso de Direito Civil - Obrigações - Vol. 2. 17 ed. São Paulo: Saraiva, págs. 48-49.