

**REVISTA BRASILEIRA DE POLÍTICAS PÚBLICAS**  
**BRAZILIAN JOURNAL OF PUBLIC POLICY**

**Aspectos Urbanísticos, Cíveis e  
Registrais do Direito Real de  
Laje**

**Civil And Registration Aspects  
Of Brick And Mortar Rights**

Paulo Afonso Cavichioli Carmona

Fernanda Loures de Oliveira

**VOLUME 7 • Nº 2 • AGO • 2017**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

# Sumário

<b>I. DOSSIÊ TEMÁTICO .....</b>	<b>13</b>
<b>METODOLOGIA DO DIREITO, TEORIAS DA POSSE E A POSSE NA NOVA LEI DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA .....</b>	<b>15</b>
Helton Junio Da Silva, Raphael Frattari Bonito e Renata Aparecida de Oliveira Dias	
<b>A PROTEÇÃO POSITIVA DO DOMÍNIO PÚBLICO .....</b>	<b>33</b>
Maria Edelvacy Pinto Marinho	
<b>A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E RURAL: NECESSIDADE DE MARCOS TEÓRICOS E DE POLÍTICAS PÚBLICAS DISTINTOS .....</b>	<b>42</b>
Émilien Vilas Boas Reis e Márcio Luís de Oliveira	
<b>PERSPECTIVAS SOBRE A RELAÇÃO URBANO-RURAL: REPERCUSSÕES JURÍDICAS NO IMÓVEL AGRÁRIO APÓS A EDIÇÃO DA LEI N. 13.465/2017 .....</b>	<b>55</b>
Luana Nunes Bandeira Alves e Luly Rodrigues da Cunha Fischer	
<b>A FUNÇÃO URBANÍSTICA DO REGISTRO DE IMÓVEIS NA INSCRIÇÃO DE CONSTRUÇÕES .....</b>	<b>81</b>
Paulo Afonso Cavichioli Carmona e Fernanda Loures de Oliveira	
<b>DIREITOS DE PROPRIEDADE E INSTRUMENTOS ECONÔMICOS DE REGULAÇÃO AMBIENTAL: UMA ANÁLISE DAS ATRIBUIÇÕES IMPLÍCITAS .....</b>	<b>98</b>
Laura Meneghel dos Santos, Antônio José Maristrello Porto e Rômulo Silveira da Rocha Sampaio	
<b>ASPECTOS URBANÍSTICOS, CIVIS E REGISTRAIS DO DIREITO REAL DE LAJE .....</b>	<b>122</b>
Paulo Afonso Cavichioli Carmona e Fernanda Loures de Oliveira	
<b>INTERAÇÃO ENTRE A ACESSIBILIDADE URBANÍSTICA E O DIREITO À CIDADE: POSSIBILIDADE DE INCLUSÃO SOCIAL DAS PESSOAS COM DEFICIÊNCIA .....</b>	<b>148</b>
Daniella Maria dos Santos Dias, Domingos do Nascimento Nonato e Raimundo Wilson Gama Raiol	

**LONGEVIDADE E CIDADE: DO DANO URBANÍSTICO À GARANTIA DO DIREITO À MORADIA ADEQUADA PARA IDOSOS DE BAIXA RENDA..... 169**

Luzia Cristina Antoniossi Monteiro, Nayara Mendes Silva e Vania Aparecida Gurian Varoto

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E POLÍTICA AMBIENTAL: INCONGRUÊNCIAS DO CADASTRO AMBIENTAL RURAL NO ESTADO DO PARÁ ..... 188**

Lise Tupiassu, Jean-Raphael Gros-Desormaux e Gisleno Augusto Costa da Cruz

**A REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO DO SOLO DE LOTEAMENTOS PÚBLICOS: UM ESTUDO BASEADO NO PROJETO DO LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL VILA BETINHO EM CHAPECÓ/ SC.....204**

Reginaldo Pereira e Karen Bissani

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA – NOVA LEI – VELHAS PRÁTICAS: CASO DE ARAGUAÍNA – AMAZÔNIA LEGAL ..... 216**

João Aparecido Bazolli, Olívia Campos Maia Pereirae e Mariela Cristina Ayres Oliveira

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE COMUNIDADES QUILOMBOLAS EM MATO GROSSO DO SUL/BRASIL .....232**

Antonio Hilario Aguilera Urquiza e Lourival dos Santos

**POLÍTICAS PÚBLICAS E ESCOLHA RACIONAL: O CASO DO CENTRO URBANO DE CULTURA, ARTE, CIÊNCIA E ESPORTE DE FORTALEZA, ESTADO DO CEARÁ .....249**

Mariana Dionísio de Andrade e Rodrigo Ferraz de Castro Remígio

**O ACESSO À ÁGUA POTÁVEL COMO PARCELA DO MÍNIMO EXISTENCIAL: REFLEXÕES SOBRE A INTERRUPÇÃO DO SERVIÇO PÚBLICO DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA POR INADIMPLEMENTO DO USUÁRIO .....266**

Augusto César Leite de Resende

**II. OUTROS TEMAS .....284**

**ACERCA DA SEGURANÇA JURÍDICA E DA UNIFORMIDADE DAS DECISÕES A PARTIR DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL À LUZ DO MODELO CONSTITUCIONAL DO PROCESSO BRASILEIRO .....286**

Cintia Garabini Lages e Lúcio Antônio Chamon Junior

**O IMPACTO DO FEDERALISMO SANITÁRIO BRASILEIRO NA EFETIVIDADE DO DIREITO À SAÚDE ...303**

Renato Braz Mehanna Khamis e Ivan Ricardo Garisio Sartori

**A EVOLUÇÃO HISTÓRICA DOS DIREITOS DA CRIANÇA E DO ADOLESCENTE: DA INSIGNIFICÂNCIA JURÍDICA E SOCIAL AO RECONHECIMENTO DE DIREITOS E GARANTIAS FUNDAMENTAIS..... 314**

Renata Mantovani de Lima, Leonardo Macedo Poli e Fernanda São José

**A INTERVENÇÃO DIRETA E INDIRETA NA ATIVIDADE ECONÔMICA EM FACE DA ORDEM JURÍDICA BRASILEIRA ..... 331**

Antônio Francisco Frota Neves e Hector Valverde Santana

**CONFLITOS AGRÁRIOS: DESOBEDIÊNCIA CIVIL OU CRIME?.....350**

Edilene Lôbo e Paulo Henrique de Oliveira Brant

**O PODER POLÍTICO E A MÍDIA DE MASSA: A PERSPECTIVA DA FISCALIZAÇÃO DE CONCESSÕES E OUTORGAS DE RADIODIFUSÃO NO BRASIL.....369**

Bruno Mello Correa de Barros e Rafael Santos de Oliveira

**OS IMIGRANTES NO BRASIL, SUA VULNERABILIDADE E O PRINCÍPIO DA IGUALDADE .....385**

Leda Maria Messias da Silva e Sarah Somensi Lima

# Aspectos Urbanísticos, Cíveis e Registrais do Direito Real de Laje\*

## Civil And Registration Aspects Of Brick And Mortar Rights

Paulo Afonso Cavichioli Carmona\*\*

Fernanda Loures de Oliveira\*\*\*

### RESUMO

Com o advento da Lei 13.465 de 11 de julho de 2017, um novo direito real foi introduzido na ordem jurídica brasileira: o direito de laje. Em que pese a resistência inicial da doutrina, entende-se importante direcionar um olhar interessado ao novo instituto, de modo a viabilizar sua aplicação prática, diferenciando-o dos demais direitos reais já existentes. É o que se visa realizar por meio do presente artigo. Utilizando-se de metodologia marcadamente dogmática, que parte do exame do novo diploma legal em confronto com a disciplina já existente do direito de superfície e do condomínio edilício, conclui-se que o direito real de laje, embora semelhante, em certos aspectos, a esses direitos reais, possui clara autonomia normativo-conceitual, com natureza jurídica específica. Trata-se de tema de grande interesse para a doutrina urbanística, civil e registral imobiliária, que ainda não consolidaram entendimentos sobre o assunto.

**Palavras-Chave:** Direito Real de Laje. Dicotomias. Direito de Superfície. Condomínio Edilício.

### ABSTRACT

With enactment of Law No. 13,465 dated June 11, 2017, a new real right was introduced in the Brazilian legal system: brick and mortar rights (direito de laje). Notwithstanding initial resistance to the legal doctrine, there is now recognition on the importance of examining the new legal concept, with a view to enabling its practical application and distinguishing the concept from other applicable two real rights. The purpose of this article is to examine the new legal concept more closely. Specifically, through application of a manifestly dogmatic methodology, which begins with a comparative analysis of the new law and the existing legislation on surface rights and building condominium rights, the article concludes that brick and mortar rights, although similar in certain aspects to other real property rights, is clearly constituted by an independent normative framework of a distinct legal nature. The issue is of significant importance to civil and property registration law doctrine, neither of which has arrived at a conclusive interpretation of the issue.

\* Artigo convidado

\*\* Professor do Programa de Mestrado e Doutorado em Direito do Uniceub; mestre e doutor em Direito pela PUC-SP; Juiz de Direito (TJDF); Professor dos cursos de especialização em Direito da FESMPDF. Email: paccarmona@hotmail.com

\*\*\* Doutoranda em Direito e Políticas Públicas pelo Centro Universitário de Brasília, Mestre em Direito e Políticas Públicas pelo Centro Universitário de Brasília. Registradora de Imóveis do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. Email: nandinhaloures@hotmail.com

**Keywords:** Brick and Mortar Rights. Dichotomies. Surface Rights. Building Condominium.

## 1. INTRODUÇÃO

O escopo do presente artigo é delimitar o direito real de laje, introduzido na ordem jurídica nacional pela Lei 13.465 de 11 de julho de 2017, frente aos demais direitos reais já existentes. A distinção realizada centra-se nos caracteres dos direitos de superfície civil e urbanística e do condomínio edilício.

A metodologia de pesquisa empregada é dogmática, pois parte do exame do novo diploma legal em confronto com a disciplina de outros direitos reais consagrados.

Inicia-se o trabalho apresentando o regramento vigente para o direito de laje. Nesse ponto, apresenta-se a laje como autêntico direito de propriedade. Em seguida, parte-se para o exame das semelhanças e distinções existentes entre o regime do direito de laje e os regimes do direito de superfície e do condomínio edilício. Por fim, analisam-se as dificuldades práticas do instituto, que não pode ser interpretado pelos registradores de imóveis como forma de instituição de condomínio, sob pena de sua inutilidade, bem como suas dicotomias registrais, em termos de documentos a serem apresentados e atos de inscrição.

A relevância do estudo decorre da necessidade de afirmação prática do instituto do direito de laje, com seu potencial de regularização dos imóveis existentes nas favelas brasileiras.

## 2. O DIREITO DE LAJE NA LEI 13.465 DE 11 JULHO DE 2017

Uma das grandes novidades trazidas com a edição da Lei 13.465 de 11 de julho de 2017 foi a inclusão de um novo direito real ao rol do art. 1.225 do Código Civil: o direito real de laje (inciso XIII). A citada lei, cuja discussão e votação foram deflagradas pela edição da Medida Provisória 759 de 22 de dezembro de 2016 e, ao final, convertida na forma do Projeto de Lei de Conversão 12 de 2017, disciplina o novo direito real em seu Capítulo V do Título II, e abarca regulamentação mais completa que a da medida provisória citada, a qual era demasiado sucinta nesse ponto.

De acordo com a medida provisória, o direito real de laje consistiria na possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas em uma mesma área, permitindo-se ao proprietário a cessão da *superfície* de sua construção, a fim de que terceiro edificasse unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo. Tal direito contemplaria o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade autônoma, desde que houvesse isolamento funcional e acesso independente, bem como respeito às posturas edilícias e urbanísticas previstas em legislação local.

Nesse sentido, o que distinguiria a existência de uma laje, para os fins da abertura de matrícula própria para cada unidade, na serventia imobiliária, seria a possibilidade de acesso independente, isto é, uma escada ou rampa de acesso que permitisse o ingresso na edificação do titular do direito real de laje, sem a necessidade de ingresso pela unidade do proprietário original do terreno. Assim constituídas, as unidades poderiam ser alienadas e gravadas livremente; a medida provisória vedava, porém, a instituição de sobrelevações sucessivas, isto é, a constituição de uma ou mais lajes sobre a primeira laje construída.

A medida deixava claro que a instituição do direito real de laje não implicaria atribuição de frações ideais de terreno ou participações em áreas já edificadas, de modo a evidenciar a autonomia do novo direito real criado. Na mesma linha, dispôs que o titular da laje responderia pelos encargos e tributos que incidissem sobre a sua unidade.

Nos termos da exposição de motivos da medida provisória, a instituição do direito real de laje destinou-se a adequar a legislação à realidade brasileira, “marcada pela profusão de edificações sobrepostas”, permitindo a regularização fundiária de favelas, sem que ficasse condicionada à constituição de condomínio, desde que a unidade superior apresentasse acesso exclusivo<sup>1</sup>.

A partir da edição da medida, fervoroso debate inaugurou-se na doutrina civilista. Cristiano Chaves de Farias, por exemplo, afirmou tratar-se de instituto com potencial de prestar relevantes serviços à população brasileira mais necessitada, na medida em que dirimiu histórica controvérsia sobre os encargos tributários decorrentes da laje; sem mitigar as normas municipais e distritais sobre o direito de construir, já que condicionou o direito ao respeito às “posturas públicas”. Criticou, porém, o fato de a medida provisória não ter estabelecido direito de preferência recíproco para os proprietários das unidades autônomas, o que “poderia ser um mecanismo inibidor de conflitos futuros e garantidor de uma efetiva possibilidade de consolidação da titularidade plena sobre a coisa”<sup>2</sup>.

Por outro lado, Roberto Paulino de Albuquerque Júnior criticou o fato de que o direito real de laje não é novidade no Direito brasileiro, mas apenas uma modalidade de direito de superfície que, desde 2001, já tem previsão expressa na legislação nacional, a superfície por sobrelevação — afirmação que se pretende examinar no próximo item do presente trabalho. Por isso ressaltou que a permissão de abertura de matrícula registral autônoma, que é tema delicado do direito de superfície; e a permissão de constituição do direito sem submissão ao regime do condomínio edilício, embora úteis e importantes, são regras que deveriam ter sido incluídas na disciplina do direito de superfície, não havendo sentido “em inscrever como direito real autônomo no Código Civil uma modalidade de um direito real já previsto, muito menos em utilizar-se terminologia menos técnica quando já se dispõe de uma mais adequada em utilização”<sup>3</sup>.

De outra parte, Otavio Luiz Rodrigues Junior criticou a falta de técnica na redação do novo direito real, definido como um “direito-possibilidade”, e a não utilização das bases do já existente direito de superfície<sup>4</sup>.

Pablo Stolze endossou a crítica de que o legislador poderia, em vez de inaugurar disciplina específica, tratar do instituto no âmbito do próprio direito de superfície. No entanto, exaltou o fato de que a regulação do direito real de laje deu visibilidade a uma situação social bastante comum nas cidades brasileiras. Ressaltou, ainda, tratar-se de um direito real limitado à estrutura autônoma edificada, devendo-se interpretar com cautela, porém, o requisito do “acesso independente”, pois, na realidade urbanística brasileira, uma mesma escada ou rampa de acesso pode ser utilizada simultaneamente por vizinhos que habitem unidades sobrelevadas contíguas. Exaltou, também, a autonomia registral conferida ao novo direito real, mas criticou a vedação a concessões de sobrelevações sucessivas, sob a perspectiva do princípio constitucional da função social<sup>5</sup>.

Sob o ponto de vista da segurança estrutural do edifício, severas críticas foram lançadas à falta de preocupação normativa com a segurança da construção<sup>6</sup>. Outras críticas poderiam ser levantadas, como a falta de vinculação registral entre a matrícula do terreno e a responsável por abarcar o direito real de laje, uma vez que, pelo exposto teor legal, não haveria qualquer participação do titular da laje relativamente ao solo e

1 BRASIL. *Exposição de Motivos 00020/2016 MCidades MP CCPR*. Brasília, DF, 21 dez. 2016. p. 12. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2016/Exm/Exm-MP%20759-16.pdf](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/Exm/Exm-MP%20759-16.pdf)>. Acesso em: 10 jul. 2017.

2 FARIAS, Cristiano Chaves de. *Direito real da laje: novidade de fim de ano no direito civil brasileiro, 2017*. Disponível em: <<https://www.cers.com.br/noticias-e-blogs/noticia/direito-real-da-laje-novidade-de-fim-de-ano-no-direito-civil-brasileiro->>. Acesso em: 10 jul. 2017.

3 ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. *O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície, 2017*. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>>. Acesso em: 11 jul. 2017.

4 RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. *Um ano longo demais e seus impactos no Direito Civil Contemporâneo, 2016*. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2016-dez-26/retrospectiva-2016-ano-longo-impactos-direito-civil-contemporaneo>>. Acesso em: 11 jul. 2017.

5 STOLZE, Pablo. *Direito real de laje: primeiras impressões, 2017*. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/54931/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes>>. Acesso em: 11 jul. 2017.

6 CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO (CAU/BR). *Entidades denunciam inconstitucionalidade da MP 759, 2017*. Disponível em: <<http://www.fna.org.br/entidades-denunciam-inconstitucionalidade-da-mp-759/>>. Acesso em: 12 jul. 2017.

a outras edificações. Ademais, soa estranho deixar que um direito fosse definido, apenas, pela posição assumida pela escada ou rampa de acesso à unidade.

De modo a responder essas e outras críticas, bem como para aprimorar a disciplina do novo direito real, durante a tramitação legislativa da medida provisória, foram sugeridas diversas alterações<sup>7</sup>, motivo pelo qual a matéria passou a ser processada como projeto de lei de conversão, o qual foi aprovado na Câmara e no Senado e submetido à sanção do Presidente da República. Por fim, o referido projeto foi publicado como norma, recebendo a numeração de Lei 13.465 de 11 de julho de 2017.

A citada lei efetuou diversas alterações, especialmente, no Código Civil e na Lei de Registros Públicos, passando a prever: redação mais técnica na definição do direito, embora sua nomenclatura permaneça em linguagem popular, de modo a “aproximar o Direito do homem comum”<sup>8</sup>; direito de preferência na aquisição; possibilidade de sobrelevações sucessivas; vedação a obras que prejudiquem, bem como obrigação de respeitar a segurança, a linha arquitetônica e o arranjo estético do edifício; dever de contribuir para a conservação e fruição das partes que sirvam a toda a edificação. Ademais, foi suprimida a necessidade de acesso independente e isolamento funcional, bem como foi solucionada a questão da falta de vinculação registral entre a matrícula do solo e da acessão artificial originária e a referente à construção do titular da laje.

O art. 1.510-A do Código Civil passou a prever que o proprietário da construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua edificação para que o titular da laje mantenha unidade diversa da originalmente construída sobre o solo, a qual abrangerá o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, excluídas as demais edificações não pertencentes ao proprietário da construção-base. Nesse sentido, em relação à construção sobrelevada, o titular da laje poderá dela usar, gozar e dispor, inscrevendo seu direito em matrícula própria, do mesmo modo, responderá pelos encargos e tributos incidentes sobre sua unidade. Permanece a previsão de que o direito de laje não implica atribuição de fração ideal sobre o solo ou qualquer tipo de participação em construções já concluídas.

A lei estabelece faculdade expressa aos municípios e ao Distrito Federal, os quais poderão (e é salutar que o façam) dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje. Tais normas deverão ser respeitadas para que o titular da laje possa ceder superfície de sua construção para a instituição de direito de laje sucessivo, mediante expressa autorização dos titulares da construção-base e das demais lajes.

O normativo passou a prever algumas obrigações para as partes envolvidas: vedou ao titular da laje prejudicar com obras novas ou falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício; determinou a aplicação, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios; estabeleceu a partilha, entre o proprietário da construção-base e os titulares das lajes, das despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e dos serviços de interesse comum, na proporção que venha a ser definida em contrato; e assegurou, a qualquer interessado, o direito de promover reparações urgentes na construção.

Para os efeitos da lei, consideram-se que servem a toda a edificação: os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do edifício, as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo a construção; as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o prédio; e, finalmente, os telhados ou os terraços, ainda que vinculados ao uso exclusivo do titular da laje.

7 A partir de sugestões da doutrina e, nomeadamente, dos professores Otávio Luiz Rodrigues Júnior; Roberto Paulino de Albuquerque Júnior; Hércules Alexandre da Costa Benício; Rodrigo Numeriano; Flauzilino Araújo dos Santos; Sérgio Jacomino; Frederico Henrique Viegas de Lima; e Rodrigo Reis Mazzei (OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017: nova lei, nova hermenêutica*, 2017. p. 1-3. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td238>>. Acesso em: 12 jul. 2017).

8 OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017: nova lei, nova hermenêutica*, 2017. p. 5. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td238>>. Acesso em: 12 jul. 2017.

Na hipótese de alienação de qualquer das unidades sobrepostas ou sotopostas<sup>9</sup>, haverá direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, aos titulares da construção-base e, se não houver interesse destes, aos titulares de direito real de laje no edifício, preferindo, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o das descendentes, assegurada prioridade à laje mais próxima à unidade a ser alienada. Todos os interessados deverão ser cientificados por escrito, para se manifestarem em trinta dias, ressalvada a possibilidade de estipulação diversa no contrato entabulado entre as partes. Caso não lhes seja dado conhecimento da alienação, o titular da construção-base ou da laje poderá, por meio de depósito do preço correspondente, haver para si a parte alienada a terceiros, desde que o requeira no prazo decadencial de cento e oitenta dias contados da alienação.

O art. 1.510-E do Código Civil prevê a extinção do direito real de laje, em caso de ruína da construção-base, salvo: se estiver instituído sobre o subsolo; ou se a construção-base for reconstruída no prazo de cinco anos. Não se afasta, porém, o direito a eventual reparação civil contra o responsável pela ruína.

Sob o ponto de vista registral, o art. 176, § 9º, da Lei 6.015 de 1973, passou a prever que o direito de laje será objeto de matrícula própria, bem como de averbação na matrícula da construção-base e nas matrículas das lajes anteriores, com remissões recíprocas (isto é: fazendo-se, também, averbação das construções anteriores na matrícula aberta para a nova unidade).

Por fim, o art. 799 do Código de Processo Civil passou a estabelecer como incumbência do exequente o requerimento de intimação do titular da construção-base, bem como, se for o caso, do titular de lajes anteriores, quando a penhora recair sobre o direito real de laje; do mesmo modo, se incidir sobre a construção-base, solicitar a intimação dos titulares das lajes (incisos X e XI).

A redação da lei inspirou-se na disciplina do direito de construir sobre edifício alheio (art. 1526º) do Código Civil lusitano, bem como na definição das partes comuns do prédio, estabelecida na parte em que o citado código regulamenta o condomínio (art. 1421º), com algumas adaptações<sup>10</sup>. O primeiro sujeita o direito às limitações impostas à constituição da propriedade horizontal, bem como, levantado o edifício, às regras do condomínio, passando o construtor a ser condômino das partes comuns do prédio. O segundo define como partes comuns da edificação: o solo, os alicerces, as colunas, os pilares, as paredes mestras, bem como todas as partes componentes da estrutura do prédio; o telhado ou terraço, ainda que afeto ao uso de qualquer unidade; as entradas, as escadas e os corredores de uso ou passagem comum; e as instalações gerais de água, eletricidade, aquecimento, ar-condicionado, gás, comunicações e semelhantes. Presumem-se, ainda, como partes comuns, na lei civil portuguesa: os pátios e jardins anexos; os ascensores; as dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro; as garagens; e, em geral, as coisas que não sejam afetadas ao uso exclusivo<sup>11</sup>.

Em termos doutrinários, pode-se dizer que a natureza jurídica do direito de laje é de direito real sobre coisa própria, pois, tal como definido na legislação, trata-se de direito sobre todo o espaço que se expande a partir da laje ou do piso da construção-base, de modo sobreposto ou sotoposto<sup>12</sup>. De fato, o domínio é o mais amplo direito sobre a coisa, embora tenha, ele mesmo, limites determinados por lei; permite, ao titular do direito, utilizar o bem ou destruí-lo, aliená-lo, gravá-lo ou dele dispor — conforme os contornos norma-

9 CAMARGO, Marco Antonio de Oliveira. *Direito de laje: explicando para quem quer entender*, 2017. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=OTA2MQ==>>. Acesso em: 12 jul. 2017.

10 OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017: nova lei, nova hermenêutica*, 2017. p. 4. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td238>>. Acesso em: 12 jul. 2017.

11 PORTUGAL. *Código Civil*, 1966. Disponível em: <[http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_print\\_articulado.php?tabela=leis&artigo\\_id=&nid=775&nversao=&tabela=leis](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_print_articulado.php?tabela=leis&artigo_id=&nid=775&nversao=&tabela=leis)>. Acesso em: 13 jul. 2017.

12 OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017: nova lei, nova hermenêutica*, 2017. p. 6. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td238>>. Acesso em: 12 jul. 2017.

tivamente admitidos; bem como possibilita a exclusão de terceiros, salvo determinação legal<sup>13</sup>. O direito de propriedade é em si uno e sua condição normal é a plenitude, sendo composto de atributos ou faculdades, que compreendem os poderes de usar, gozar e dispor da coisa<sup>14</sup>. Nessa linha, o art. 1.510-A, § 3º, do Código Civil, estabelece que os titulares da laje podem dela *usar, gozar e dispor*— o que evidencia a vontade do legislador de tratar a laje como *modalidade de propriedade*.

Ora, a doutrina registral imobiliária esclarece que o princípio da especialidade designa o fato de a inscrição recair sobre objeto especificamente individuado, abrangendo a forçosa individualização do “imóvel que seja objeto de direito real, a começar pelo de propriedade”, pois a inscrição somente pode versar sobre imóvel preciso<sup>15</sup>. Esse princípio, aliado à ideia de unitariedade matricial, de acordo com a qual todo imóvel será dotado de matrícula própria, a qual consiste no retrato do bem de raiz<sup>16</sup>, que imprime individualidade à coisa imóvel<sup>17</sup>, endossa a tese de que tal direito é modalidade de propriedade<sup>18</sup>, uma vez que a lei, expressamente, atribui ao direito real de laje a abertura de matrícula própria (art. 176, § 9º, da Lei 6.015 de 1973).

### 3. COMPARAÇÃO DO DIREITO DE LAJE COM INSTITUTOS SIMILARES

Viu-se que o direito real de laje é modalidade nova de direito de propriedade, que ingressou no mundo jurídico por meio da Lei 13.465 de 2017, a qual optou por discipliná-lo de modo autônomo. Nesse sentido, se interpretar é “selecionar possibilidades comunicativas da complexidade discursiva”<sup>19</sup> e se “toda interpretação tem que começar com o sentido literal”, já que a interpretação que não se situe “no âmbito do sentido literal *possível*, já não é interpretação, mas modificação de sentido”<sup>20</sup>, opta-se, neste trabalho, por ressaltar a vontade legislativa *aparente* de inaugurar um novo direito real, apartado do condomínio edilício e do direito de superfície. Sob esse móvel, procura-se apresentar semelhanças e, especialmente, distinções entre o direito real de laje e esses outros direitos reais que com ele guardam semelhança, procurando-se traçar algumas balizas — mesmo que incipientes — sobre a teorização do primeiro.

#### 3.1. Direito De Laje Vs. Instituição De Condomínio Edilício

O condomínio edilício está disciplinado no Capítulo VII do Título III (da Propriedade) do Livro III (do Direito das Coisas) do Código Civil, entre os artigos 1.331 e 1.358-A. Trata-se de “fenômeno econômico e jurídico moderno”, modalidade nova de condomínio, que inaugura um regime jurídico no qual há “conjugação orgânica e indissolúvel da propriedade exclusiva e da copropriedade”<sup>21</sup>. É o que decorre do art. 1.331 do Código Civil.

13 PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*: Parte Especial – Direito das Coisas: propriedade. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. v. 9. p. 69-71.

14 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 22. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. v. 4. p. 96.

15 CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975, Lei nº 8.009, de 29.03.1990, e Lei nº 8.935, de 18.11.1994. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 203.

16 ALVIM NETO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto (Coord.). *Lei de registros públicos comentada*. Rio de Janeiro: Forense, 2014. p. 1015.

17 CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975, Lei nº 8.009, de 29.03.1990, e Lei nº 8.935, de 18.11.1994. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997. p. 144.

18 OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017*: nova lei, nova hermenêutica, 2017. p. 6. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td238>>. Acesso em: 12 jul. 2017.

19 FERRAZ JÚNIOR, Tércio Sampaio. *Introdução ao estudo do Direito*: técnica, decisão, dominação. 46. ed. São Paulo: Atlas, 2003. p. 260.

20 LARENZ, Karl. *Metodologia da ciência do Direito*. Tradução de: José Lamego. 7. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2014. p. 452-454.

21 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*: direitos reais. 22. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. v. 4. p. 176.

Várias são as características que aproximam o condomínio edilício do novo direito real de laje. Por exemplo, em ambos haverá áreas de propriedade exclusiva: as unidades imobiliárias autônomas. Em comentário sobre o tema, Flauzilino Araújo dos Santos conceitua o que se deve compreender como unidade autônoma, para fins de caracterização do condomínio edilício, levantando as seguintes características: independência, ou seja, afetação a uso independente; autonomia funcional, isto é, a unidade deve conter “os acessórios básicos para seu uso ordinário”; autonomia jurídica, decorrente da inscrição da unidade em matrícula própria; e saída ou acesso à via pública, ou seja, existência de saída ao logradouro público de modo direto ou por passagem comum, ainda que constituída por servidão de passagem, “sem ter de atravessar parte de outra propriedade exclusiva”<sup>22</sup>. Idênticas considerações podem ser aplicadas no âmbito do direito de laje, tendo em vista os §§ 1º e 3º do art. 1.510-A do Código Civil, que disciplinam a edificação subsequente como unidade imobiliária autônoma e impõem a abertura de matrícula própria.

Em ambos os casos, a propriedade sobre a unidade autônoma é direito pleno e perpétuo<sup>23</sup>. No âmbito do condomínio edilício, o código é expresso ao dispor que as partes suscetíveis de uso independente podem ter as mais variadas formas, constituindo-se de apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelojas etc. (art. 1.331, § 1º). Tais unidades, por efeito de sua propriedade exclusiva, podem ser alienadas e gravadas livremente, exceto, quanto aos condomínios edilícios, os abrigos para veículos, que não podem ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio se não houver autorização expressa na convenção (art. 1.331, § 1º e art. 1.510-A, § 3º).

Da mesma forma, tanto no condomínio edilício como no direito de laje, há certas áreas consideradas como partes que servem a todo o edifício. No condomínio edilício, as partes comuns da edificação podem ser classificadas como partes comuns por natureza e partes comuns por destinação. As partes comuns por natureza caracterizam-se pela impossibilidade de desfetação factual, sob pena de prejuízo às finalidades precípua das unidades autônomas. Por outro lado, as partes comuns por destinação são aquelas em que se impõe o uso comum por convenção passível de desfazimento<sup>24</sup>.

Nesse sentido, são partes comuns: o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, o acesso ao logradouro público e demais partes utilizadas em comum pelos condôminos, que não poderão ser alienadas separadamente ou divididas (art. 1.331, § 2º).

Do mesmo modo, na laje, são partes que servem a todo o edifício, caracterizadas como “partes comuns por natureza”: os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio (art. 1.510-C, § 1º, inciso I); e as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar-condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício (art. 1.510-C, § 1º, inciso III). Além dessas, também são partes que servem a todo o edifício as que forem afetadas a uso comum, representando “partes comuns por destinação” (art. 1.510-C, § 1º, inciso IV).

Prosseguindo no exame das semelhanças, pode-se verificar que, tanto os condôminos quanto os titulares das lajes possuem direito de usar, fruir e dispor das suas unidades (art. 1.335, inciso I e art. 1.510-A, § 3º); possuem dever de contribuir para a conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum (art. 1.336, inciso I e art. 1.510-C), proporcionalmente e na forma estabelecida na convenção ou contrato (art. 1.334, inciso I e art. 1.510-C, *in fine*); e não podem realizar obras

22 SANTOS, Flauzilino Araújo dos. *Condomínios e incorporações no registro de imóveis*: teoria e prática. São Paulo: Mirante, 2012. p. 48.

23 Em que pese o fato de, no caso das unidades do condomínio edilício, tratar-se de autêntico direito de propriedade em sentido clássico, em que existe uma “garantia jurídica sobre uma fração específica da superfície do planeta, um espaço físico delimitado no solo”, ao passo que, no direito de laje, há uma importante distinção jurídica, que será mais bem examinada a seguir: a inexistência de direito ou fração sobre o solo (CAMARGO, Marco Antonio de Oliveira. *Direito de laje*: explicando para quem quer entender, 2017. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=OTA2MQ==>>. Acesso em: 12 jul. 2017.

24 SANTOS, Flauzilino Araújo dos. *Condomínios e incorporações no registro de imóveis*: teoria e prática. São Paulo: Mirante, 2012. p. 52-53.

que comprometam a segurança da edificação e seu arranjo estético (art. 1.336, incisos II e III, e art. 1.510-B). No condomínio edilício, as obras ou reparações necessárias poderão ser realizadas mesmo sem autorização pelo síndico ou, em caso de omissão ou impedimento deste, por qualquer condômino (art. 1.341, § 1º). De modo análogo, qualquer interessado poderá promover reparações urgentes na construção objeto de direito de laje, conforme dispõe o art. 1.510-C, § 2º.

Por fim, como última afinidade entre os institutos, tem-se a necessidade de consentimento unânime para ampliação do prédio. Assim, por exemplo, no condomínio edilício, a lei civil determina que a construção de outro pavimento destinado a conter novas unidades depende de aprovação da unanimidade dos condôminos (art. 1.343). Similarmente, o § 6º do art. 1.510-A do Código Civil determina que, para ceder a superfície de sua construção para novo direito de laje, o interessado deve obter autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas locais.

Nada obstante a existência de aproximações, o direito de laje e o condomínio edilício são institutos que muito se separam quando a análise alcança pontos específicos, mas cruciais para a delimitação de ambas as formas de propriedade. O primeiro ponto a ser enfatizado é o fato de que o condomínio edilício pode dar azo a edificações mais complexas, nas quais é possível a existência de inúmeras unidades por pavimento, bem como maior número de equipamentos e partes de uso comum.

[...] as edificações coletivas, mesmo os conjuntos habitacionais populares, são desenvolvidas dentro de critérios psicossociais de engenharia e arquitetura de vanguarda, de forma a garantir melhor qualidade de vida, proteção ao meio ambiente e sustentabilidade, segurança e progresso do espírito comunitário aos ocupantes, em razão de atividades que os aproximam. Alguns exemplos podem ser mencionados. [...] controle de entrada e saída de condôminos, trabalhadores e visitantes [...] salão social comunitário, piscinas, salas de jogos, quadras de tênis, *playgrounds*, churrasqueiras, *fitness* e outros equipamentos afins que são utilizados por todos e com observância às regras previamente estabelecidas<sup>25</sup>.

Basta pensar que, no âmbito do condomínio edilício, haverá um projeto previamente concebido para suportar a complexidade do edifício, abarcando todos os seus recursos, equipamentos e unidades autônomas por pavimento. Nesse sentido, o art. 1.332 do Código Civil determina que se institua o condomínio por ato entre vivos ou testamento, registrado na serventia imobiliária, no qual conste, além do disposto em lei especial, a discriminação e individualização das unidades, estremadas umas das outras e das partes comuns (inciso I). A lei especial aludida é a Lei 4.291 de 16 de dezembro de 1964, cujo art. 32 impõe a apresentação de variados documentos técnicos, a exemplo dos quadros da NBR 12.721/2006 - Versão Corrigida 2:2007 (art. 53). Por outro lado, na seara do direito de laje, há apenas uma construção base, sobre a qual se vislumbra a possibilidade de levantamento de mais uma (ou algumas) construções, nos termos das posturas edilícias e urbanísticas municipais e distritais (art. 1.510-A, § 5º). Nessa linha, como o projeto original não era em si vocacionado à constituição de edificações complexas sobre aquelas fundações, ainda que se vislumbre a possibilidade de levantamento de novas construções, certamente estas terão natureza mais singela.

Outro ponto de destaque é o fato de que, no condomínio edilício, em regra, o terraço de cobertura é parte comum, ressalvada a possibilidade de disposição contrária na constituição do condomínio (art. 1.331, § 5º). No direito de laje, ao revés, o telhado ou terraços de cobertura presumem-se destinados ao uso exclusivo do titular da laje (art. 1.510-C, § 1º, inciso II), o que decorre até mesmo da previsão da possibilidade de instituição de lajes sucessivas (art. 1.510-A, § 6º).

Todavia, a maior diferença existente entre ambos os regimes jurídicos é a existência ou não de fração ideal no solo. Vários dispositivos do Código Civil estabelecem a necessidade de existência da fração ideal para o condomínio edilício. Nessa linha, o art. 1.331, § 3º, de acordo com o qual a cada unidade caberá, de modo inseparável, uma fração ideal no solo e nas partes comuns, identificada de forma decimal; o art. 1.332, inciso II, que estabelece como cláusula obrigatória do instrumento de constituição e especificação de

25 SANTOS, Flauzilino Araújo dos. *Condomínios e incorporações no registro de imóveis: teoria e prática*. São Paulo: Mirante, 2012. p. 36.

condomínio a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade no terreno e nas partes comuns; o art. 1.336, inciso I, que estabelece a proporção das frações ideais como método de determinação da contribuição dos condôminos nas despesas do condomínio; e o art. 1.331, § 1º, que determina a necessidade de previsão das respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns na descrição das partes de utilização independente. Em sentido diametralmente oposto, a instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ou a participação proporcional em áreas já edificadas (art. 1.510-A, § 4º).

Essa distinção, ao contrário do que se possa imaginar, possui relevantíssimas consequências práticas. Em razão dela, caso haja ruína da construção-base, haverá extinção do direito real de laje sobreposto, se não houver reconstrução da construção-base em cinco anos, podendo apenas o titular do direito de laje demandar eventual reparação civil contra o culpado pela ruína (art. 1.510-E). No condomínio edilício, de outra parte, como todos são titulares de uma quota sobre o terreno, havendo destruição considerável do prédio, os condôminos poderão deliberar sua reconstrução ou venda, repartindo-se o apurado, proporcionalmente, ao valor das respectivas unidades (art. 1.357).

Por fim, como última e importante distinção a ser apontada, tem-se a questão do direito de preferência. No direito de laje, em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas ou sotopostas, terão direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, os titulares da construção-base e da laje, nessa ordem, garantida a prioridade para a laje mais próxima (art. 1.510-D). Diferentemente, no condomínio edilício, as unidades autônomas podem ser alienadas “livremente” (art. 1.331, § 1º), só havendo direito de preferência em favor dos condôminos no caso de aluguel de área para abrigo de veículos (art. 1.338) e no caso de venda do terreno após a destruição do prédio (art. 1.368, § 2º).

### 3.2. Direito De Laje Vs. Direito De Superfície Civil

O direito de superfície está previsto como direito real no inciso II do art. 1.225 do Código Civil e é disciplinado no Título IV de seu Livro III, do Direito das Coisas, entre os artigos 1.369 e 1.377. De acordo com o diploma civil, ao proprietário é dado conceder a terceiro o direito de construir ou plantar em seu terreno, por tempo determinado, entretanto, o direito de superfície não autoriza obras no subsolo, salvo quando inerentes ao objeto da concessão.

São muitas as similitudes entre o direito de superfície e o direito de laje: em ambos os casos, há suspensão dos efeitos da acessão (*superficies solo cedit*), não se consolidando como propriedade do detentor do solo a obra erigida sobre o terreno, mas configurando direito real distinto (arts. 1.369 e 1.510-A do Código Civil); nos dois, a concessão do direito poderá ser feita de modo gratuito ou oneroso (arts. 1.370 e 1.510-A — o último é silente a respeito, interpretando-se a omissão, portanto, como possibilidade); o direito de superfície e o direito de laje são transmissíveis a terceiros (arts. 1.372 e § 3º do art. 1.510-A); e, em caso de alienação dos direitos (propriedade sobre o terreno ou direito de superfície; e construção-base ou laje), haverá direito de preferência, em igualdade de condições (arts. 1.373 e 1.510-D).

Ademais, embora o parágrafo único do art. 1.396 do Código Civil disponha que a superfície, em regra, não alcança o subsolo, o Enunciado 568 da VI Jornada de Direito Civil destaca que o direito de superfície deve ser interpretado de modo a abranger o uso não apenas do solo, como do subsolo e do espaço aéreo correspondente ao terreno, na forma fixada no contrato, admitindo o direito de sobrelevação, nos termos da legislação urbanística. A justificativa para a edição do enunciado é conferir a máxima eficácia possível ao direito de superfície previsto no Código Civil e no Estatuto da Cidade, transformando-o em importante instrumento de aproveitamento da propriedade imóvel<sup>26</sup>.

No entanto, as semelhanças terminam aí. Ao contrário do que ocorre com o direito real de laje, o direito

26 BRASIL. Conselho da Justiça Federal. *VI Jornada de Direito Civil*: Enunciado 568. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/639>>. Acesso em: 13 jul. 2017.

de superfície não enseja propriedade plena e perpétua, mas apenas resolúvel, resultando em um desdobramento, pelo qual uma construção ou plantação é considerada, separadamente, da propriedade do solo<sup>27</sup>, mas ambas as propriedades incidem sobre *o mesmo bem imóvel* e não sobre unidades autônomas<sup>28</sup>, entendidas como imóveis distintos, como ocorre no direito de laje. Assim, ao mesmo tempo em que o superficiário adquire a propriedade resolúvel das acessões, o fundeiro mantém a titularidade (propriedade limitada) sobre o terreno; diversamente do que acontece na laje, em que tanto o proprietário originário mantém propriedade plena sobre a construção-base, quanto o titular da laje o tem sobre sua unidade construída.

Não se nega que o direito de superfície tem a nota característica de ensejar a criação de propriedades autônomas (uma nua e a outra resolúvel) e não o desdobramento dos poderes dominiais, como os outros direitos reais limitados<sup>29</sup>. A propósito, é em razão dessa especificidade que Rodrigo Reis Mazzei defendeu a abertura de uma “submatrícula” autônoma para o direito, ainda que lançada em “livro auxiliar”<sup>30</sup>. Na mesma linha, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenthal defenderam a necessidade de que os ônus e gravames decorrentes da propriedade do solo e do direito de superfície fossem incorporados a bases distintas<sup>31</sup>.

No entanto, é fato que a abertura de matrícula não se presta ao lançamento de direitos reais, muito menos se destina a melhor organização de ônus e gravames, mas à correspondência a *um imóvel específico* (princípio da unitariedade matricial, pelo qual há uma matrícula para cada imóvel e um imóvel para cada matrícula), o que é a base do sistema brasileiro de fôlio real. Nem se diga que a existência do desdobramento de propriedades ensejaria, necessariamente, a duplicidade matricial, uma vez que, no caso da alienação fiduciária, também, há desdobramento, em propriedade fiduciante e propriedade resolúvel fiduciária, e mesmo assim não se questiona o lançamento desse direito real no seio da matrícula do imóvel — em si uno.

Pelo exposto, sendo a superfície um direito real que enseja uma propriedade resolúvel e não a existência de unidades imobiliárias distintas, não há motivos para a abertura de matrícula autônoma, mas tão somente para o ato de registro, a ser lavrado na matrícula do imóvel do proprietário-concedente (art. 167, inciso I, item 39 da Lei 6.015 de 1973) e, posteriormente, encerrado, mediante averbação de sua extinção (art. 167, inciso II, item 20), momento no qual o proprietário recupera o pleno domínio do terreno<sup>32</sup>.

Exemplo dessa natureza real limitada do direito de superfície é o disposto no art. 1.374 do Código Civil, segundo o qual, mesmo antes do termo final, a superfície poderá resolver-se caso o superficiário dê ao terreno destinação diversa daquela para a qual foi concedida. Essa hipótese de extinção é incompatível com o direito de laje, em que há efetiva transferência de *propriedade plena*, de modo que, se o titular da laje dá à sua unidade destinação diversa da que tem a edificação, os problemas daí decorrentes serão resolvidos pelo direito de vizinhança, aplicando-se, por empréstimo, o disposto sobre o condomínio edilício, no inciso IV do art. 1.336 do Código Civil (dever do titular da laje de não utilizar sua unidade de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes) e não o disposto no art. 1.374 sobre a extinção da superfície por emprego em destinação diversa daquela para que foi concedida<sup>33</sup>.

Merece destaque o fato de que, na superfície, o legislador impõe ao superficiário a responsabilidade pelos encargos e tributos incidentes sobre o imóvel (art. 1.371) — embora a doutrina, com base na ética que nor-

27 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: direitos reais*. 22. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. v. 4. p. 219-220.

28 CAMARGO, Estela L. Monteiro Soares de. Direito de superfície. In: TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana (Org.). *Novo direito imobiliário e registral*. 2.ed. São Paulo: Quartier Latin, 2010. p. 49-64.

29 FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: reais*. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015. v. 5. p. 515.

30 MAZZEI, Rodrigo Reis. *O direito de superfície no ordenamento jurídico brasileiro*. 2007. 406 f. Dissertação (Mestrado) – Direito das Relações Sociais, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2007. p. 161-186.

31 FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: reais*. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015. v. 5. p. 516-517.

32 CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 390.

33 Discordamos, na hipótese, dos ensinamentos de Carlos Eduardo Elias de Oliveira, que defende a possibilidade de, em caso de lacuna legal no tratamento do direito de laje, recorrer-se, por analogia, às regras próprias do direito de superfície (OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017: nova lei, nova hermenêutica*, 2017. p. 7. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td238>>. Acesso em: 12 jul. 2017).

teia o Código, defenda a interpretação no sentido de que a responsabilidade se limita à própria concessão<sup>34</sup> e o Enunciado 94 da I Jornada de Direito Civil estabeleça a plena liberdade das partes para deliberar, no respectivo contrato, a respeito do rateio dos encargos e tributos incidentes sobre a área objeto da concessão do direito de superfície<sup>35</sup> —, ao passo que, no direito de laje, há expressa determinação de que o titular da laje responde apenas pelos encargos e tributos que incidem sobre a sua unidade (§ 2º do art. 1.510-A).

Outro aspecto que diferencia o direito de laje do direito de superfície do Código Civil é o fato de este último ser, por expressa disposição legal, temporário, fixando uma propriedade resolúvel, que, em algum momento, será extinta, com o conseqüente remembramento da propriedade plena nas mãos do titular do terreno<sup>36</sup>, independentemente de indenização, salvo disposição diversa no contrato — necessariamente público — de concessão de superfície (art. 1.375).

Ponto que também merece ser lembrado é o fato de haver quem defenda a possibilidade de registro de direito de superfície sobre fração ideal do terreno, “desde que a área objeto da superfície esteja suficientemente identificada”<sup>37</sup>. Sem adentrar a discussão sobre a efetiva possibilidade de registro de fração localizada em imóvel indiviso, ainda que sob a nota da superfície, certo é que tal procedimento parece incompatível com o direito de laje. Nele, a lei é clara ao vedar a atribuição de fração ideal ao titular da laje (§ 4º do art. 1.510-A do Código Civil), outrossim, entende-se que o § 1º do art. 1.510-A da lei civil prevê a atribuição ao titular do direito de toda a laje ou o subsolo da construção-base, tomados em projeção vertical, não sendo possível a constituição de diversas unidades no mesmo pavimento, mas apenas a título de sucessivas cessões das superfícies das edificações (§ 6º).

Também há diferenças entre os institutos quando o assunto é a incidência do imposto de transmissão. Na constituição do direito de superfície, pela lógica tributária, o cálculo do imposto de transmissão não deve ser feito considerando-se a “pauta cheia”, pois “o imposto não pode incidir sobre todo o imóvel, que permanece no patrimônio do proprietário”, exatamente como ocorre em relação à instituição do usufruto<sup>38</sup>. Luís Eduardo Schoueri coaduna com essa posição, entendendo que a base de cálculo deve ser menor, pois se trata de direito menor que o direito de propriedade<sup>39</sup>. No Distrito Federal, por exemplo, aplicando-se o art. 5º, § 2º, inciso I, da Lei 3.830 de 14 de março de 2006 c/c art. 5º, § 2º, inciso I, do Decreto 27.576 de 28 de dezembro de 2006, a base de cálculo do direito de superfície equivaleria a setenta por cento do valor venal do imóvel<sup>40</sup>. Em sentido diametralmente oposto, no direito de laje, o cálculo do imposto de transmissão deve ter em conta o valor (“cheio”) do potencial construtivo da laje negociada, caso a cessão tenha sido feita para que o titular da laje construa sua unidade; ou o valor (“cheio”) do imóvel levantado sobre a construção-base, caso a cessão seja feita para que o titular da laje mantenha unidade distinta já edificada sobre a primeira construção.

34 MAZZEI, Rodrigo. Direito de superfície: breve comparativo entre o Código Civil e o Estatuto da Cidade. *MPMG Jurídico*, n. 20, p. 60, abr./maio/jun. 2010. Disponível em: <[https://aplicacao.mpmg.mp.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/458/Direito%20de%20superf%C3%ADcie\\_Mazzei.pdf?sequence=3](https://aplicacao.mpmg.mp.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/458/Direito%20de%20superf%C3%ADcie_Mazzei.pdf?sequence=3)>. Acesso em: 17 jul. 2017.

35 BRASIL. Conselho da Justiça Federal. *I Jornada de Direito Civil: Enunciado 94*. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/726>>. Acesso em: 16 jul. 2017.

36 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: direitos reais*. 22. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. v. 4. p. 221-222.

37 CAMARGO, Estela L. Monteiro Soares de. Direito de superfície. In: TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana (Org.). *Novo direito imobiliário e registral*. 2. ed. São Paulo: Quartier Latin, 2010. p. 57.

38 CAMARGO, Estela L. Monteiro Soares de. Direito de superfície. In: TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana (Org.). *Novo direito imobiliário e registral*. 2. ed. São Paulo: Quartier Latin, 2010. p. 62-63.

39 INSTITUTO BRASILEIRO DE DIREITO TRIBUTÁRIO (IBDT). *Mesa de debates*, 1 jun. 2006. Disponível em: <[http://www.ibdt.com.br/2006/integra\\_01062006.htm](http://www.ibdt.com.br/2006/integra_01062006.htm)>. Acesso em: 16 jul. 2017.

40 Sobre o tema, o Supremo Tribunal Federal afastou a existência de ofensa à Constituição, ao apreciar norma que dispunha como base de cálculo da constituição da superfície o valor venal do imóvel utilizado para o cálculo do IPTU ou o preço atribuído ao imóvel no negócio jurídico, na ementa, constou, porém, que, em relação à base de cálculo, não se configurou qualquer incorreção ao se considerar, para fins do imposto, o valor da transação (BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Recurso Extraordinário com Agravo 982.808*. Recorrente: REP Participações Ltda. Recorrido: Município de São Paulo. Relator: Gilmar Mendes. Brasília – DF, 15 de agosto de 2016. *Diário de Justiça Eletrônico*, n. 176, de 19 de agosto de 2016).

Por fim, merece destaque o fato de que, no âmbito do direito real de laje, há norma expressa disciplinando as sobrelevações sucessivas (§ 6º do art. 1.510-A do Código Civil), o que não ocorre em relação ao direito de superfície. Nada obstante, parte da doutrina já defendia a possibilidade de concessão dos diversos planos da construção, no âmbito da superfície, abrangendo tantos planos quantas fossem “as formas possíveis e autônomas de aproveitamento econômico”<sup>41</sup>, de modo que o terceiro utilizasse o gabarito a que o superficiário tivesse direito, mas que fora subaproveitado<sup>42</sup>.

### 3.3. Direito De Laje Vs. Direito De Superfície Urbanístico

Finalmente, passa-se a examinar o direito de laje à luz do instituto que, provavelmente, é o mais próximo à sua regulamentação legal, sendo de delicada distinção.

Com efeito, a Lei 10.257 de 10 de julho de 2001 foi a primeira a introduzir o direito de superfície na legislação brasileira, como instrumento da política urbana (art. 4º, inciso V, “I”). Sua posterior previsão no Código Civil não resultou, porém, em revogação das normas constantes do Estatuto da Cidade, pois neste, o direito de superfície não é visualizado sob a ótica civilista, mas como mecanismo de desenvolvimento urbano (Enunciado 93 da I Jornada de Direito Civil)<sup>43</sup>. Nesse sentido, o Estatuto da Cidade pode ser considerado como norma especial relativamente ao Código Civil<sup>44</sup>.

A exemplo do que ocorre com o direito de laje, na superfície disciplinada pela Lei 10.257 de 2001, também há exceção ao princípio de que o acessório segue o principal, coexistindo direitos reais diversos em uma mesma área de terras (art. 1.510-A do Código Civil e art. 21 da Lei 10.257 de 2001); ambos podem abranger o direito de utilizar o subsolo ou o espaço aéreo, admitido o direito de sobrelevação, nos termos da legislação urbanística (art. 1.510-A do Código Civil e § 1º do art. 21 da Lei 10.257 de 2001 c/c Enunciado 568 da VI Jornada de Direito Civil); nos dois casos, a concessão do direito poderá ser feita de modo gratuito ou oneroso (§ 2º do art. 21 da Lei 10.257 de 2001 e art. 1.510-A do Código Civil – o último é silente a respeito, interpretando-se a omissão, portanto, como possibilidade); o superficiário e o titular do direito de laje responderão integralmente pelos encargos e tributos que incidem sobre o objeto de seus respectivos direitos (§ 3º do art. 21 da Lei 10.257 de 2001 e § 2º do art. 1.510-A do Código Civil); o direito de superfície e o direito de laje são transmissíveis a terceiros (§§ 3º e 4º do art. 21 da Lei 10.257 de 2001 e § 3º do art. 1.510-A do Código Civil); e, em caso de alienação dos direitos (propriedade sobre o terreno ou direito de superfície; e construção-base ou laje), haverá direito de preferência, em igualdade de condições (art. 22 da Lei 10.257 de 2001 e 1.510-D do Código Civil).

Ocorre, porém, que, a despeito de poder ser estipulado por tempo indeterminado, o direito de superfície do Estatuto da Cidade, também, é um direito real limitado, fixando propriedade superposta referente à construção (porém, não em sua plenitude, mas essencialmente resolúvel) executada em bem de raiz alheio<sup>45</sup>. Nesse sentido, a possibilidade de sua transferência a terceiros fica condicionada aos termos do contrato respectivo (§ 4º do art. 21 da Lei 10.257 de 2001); além disso, extingue-se o direito de superfície pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário (art. 23, inciso II); e, uma vez extinto

41 TEPEDINO, Gustavo José Mendes. *Os direitos reais no novo Código Civil*. Anais do “EMERJ Debate o Novo Código Civil”, p. 175, 2002. Disponível em: <[http://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj\\_online/edicoes/anais\\_onovocodigocivil/anais\\_especial\\_2/Anais\\_Parte\\_II\\_revistaemerj\\_168.pdf](http://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/anais_onovocodigocivil/anais_especial_2/Anais_Parte_II_revistaemerj_168.pdf)>. Acesso em: 17 jul. 2017.

42 MAZZEI, Rodrigo. Direito de superfície: breve comparativo entre o Código Civil e o Estatuto da Cidade. *MPMG Jurídico*, n. 20, p. 59, abr./maio/jun. 2010. Disponível em: <[https://aplicacao.mpmg.mp.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/458/Direito%20de%20superf%C3%ADcie\\_Mazzei.pdf?sequence=3](https://aplicacao.mpmg.mp.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/458/Direito%20de%20superf%C3%ADcie_Mazzei.pdf?sequence=3)>. Acesso em: 17 jul. 2017.

43 BRASIL. Conselho da Justiça Federal. *I Jornada de Direito Civil*. Enunciado 93. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/725>>. Acesso em: 14 jul. 2017.

44 DI PIETRO, Maria Sylvania Zanella. Direito de superfície. In: DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coord.). *Estatuto da Cidade*: comentários à Lei Federal 10.257/2001. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 2014. p. 177.

45 DI PIETRO, Maria Sylvania Zanella. Direito de superfície. In: DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coord.). *Estatuto da Cidade*: comentários à Lei Federal 10.257/2001. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 2014. p. 176;188;194.

o direito, o proprietário recupera o pleno domínio do imóvel, incluindo as acessões e benfeitorias nele introduzidas, independentemente de indenização, salvo estipulação em contrário no respectivo contrato (art. 24). Igualmente, o direito de superfície pode extinguir-se pelo emprego em finalidade diversa daquela para qual recebeu a concessão o superficiário (§ 1º do art. 24), averbando-se no registro de imóveis (na matrícula do bem no qual a superfície foi constituída) a extinção do direito real (§ 2º do art. 24). Todas essas disposições são incompatíveis com o direito de laje, em que há efetiva transferência de propriedade (não sendo direito real limitado), quando então — não havendo inadimplemento contratual relacionado à transferência, que possa gerar o desfazimento do negócio —, a relação existente entre o titular da laje e o proprietário da construção-base será regida pelas normas de vizinhança.

A propósito, se, à primeira vista, o fato de o Estatuto da Cidade permitir a instituição da superfície por prazo indeterminado é elemento que aproxima a superfície do direito de laje, sua análise mais acurada aponta no sentido diverso. Rodrigo Mazzei destaca que, na ausência de prévio ajuste contratual quanto ao prazo da superfície, sua resolução poderá ser feita de modo unilateral, vedando-se apenas, em interpretação analógica ao parágrafo único do art. 473 do Código Civil, a resolução antes do transcurso de prazo compatível com os investimentos realizados<sup>46</sup>, pois “prazo indeterminado” não se coaduna com “perpetuidade”. Por outro lado, no âmbito do direito de laje, não há que se falar em resolução unilateral do direito ou em cálculo de “tempo compatível com os investimentos efetuados”, na medida em que se transfere a propriedade plena da laje, mediante direito autônomo e *perene*, admitindo-se, apenas, discussões relacionadas ao desfazimento do ajuste em havendo hipótese de inadimplemento (ex.: não pagamento do preço estipulado para a laje).

Outro ponto relevante para o distanciamento dos institutos é o fato de que o direito de laje não pode abranger o uso do solo, pois pressupõe a existência de uma construção-base, sobre a qual incidirá a sobrelevação ou sotoposição (art. 1.510-A do Código Civil, *caput* e § 1º). Por outro lado, a superfície abrange o direito de utilizar o solo (§ 1º do art. 21 da Lei 10.257 de 2001).

Por fim, o § 3º do art. 21 da Lei 10.257 de 2001 determina, em relação à superfície, que o superficiário suporte, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, parte dos encargos e tributos sobre a área objeto da concessão, ressalvada a possibilidade de disposição em contrário no contrato firmado pelas partes. Entende-se que essa previsão não se compatibiliza com o direito de laje, relativamente ao qual a intenção legislativa foi claramente a de constituir unidades autônomas, dotadas de inscrições fiscais distintas (§ 2º do art. 1.510-A do Código Civil), o que fica especialmente evidente com o dispositivo que determina a não atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje, tampouco a participação proporcional em áreas já edificadas (§ 4º do mesmo dispositivo).<sup>47</sup>

### 3.4. Direito de laje vs. *derecho de vuelo ou sobreedificación*

Assim como no Direito brasileiro, também na Espanha, no âmbito da propriedade imóvel, tradicionalmente se considerava que o poder do proprietário era ilimitado verticalmente ou, como diziam os romanos *usque ad sidera, usque ad inferos* (do céu ao inferno). Nesse sentido, ainda hoje o Código Civil espanhol estabelece no art. 350 que:

O proprietário de um terreno é dono de sua superfície e do que está debaixo dela, e pode fazer nela as obras, plantações e escavações que lhe convenha, salvo as servidões, e com sujeição ao disposto nas leis sobre Minas e Águas e nos regulamentos de polícia.<sup>48</sup>

46 MAZZEI, Rodrigo. Direito de superfície: breve comparativo entre o Código Civil e o Estatuto da Cidade. *MPMG Jurídico*, n. 20, p. 60, abr./maio/jun. 2010. Disponível em: <[https://aplicacao.mpmg.mp.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/458/Direito%20de%20superf%C3%ADcie\\_Mazzei.pdf?sequence=3](https://aplicacao.mpmg.mp.br/xmlui/bitstream/handle/123456789/458/Direito%20de%20superf%C3%ADcie_Mazzei.pdf?sequence=3)>. Acesso em: 17 jul. 2017.

47 Para análise aprofundada sobre o direito de superfície urbanístico, inclusive no direito comparado, vide: LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *O direito de superfície como instrumento de planificação urbana*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

48 Código Civil, art. 350: El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, y puede hacer en él las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan, salvo las servidumbres, y con sujeción a lo dispuesto en las leyes sobre

Portanto, na Espanha, o direito do proprietário se estende não só ao solo propriamente dito, mas também alcança o espaço aéreo e ao subsolo. Outra norma geral do Direito Civil espanhol estabelece que o proprietário tem direito de fazer seu tudo aquilo que se incorpora, natural ou artificialmente, à coisa de que é titular (art. 334).

Desse modo, o *derecho de vuelo* ou *sobreedificación* é uma exceção à referidas normas gerais, pois pode ser conceituado como um direito real limitado que faculta a seu titular para edificar uma ou mais plantas sobre ou sob um edifício total ou parcialmente alheio e para executar as obras necessárias, fazendo-se proprietário da construção.

O direito de laje adotado no Código Civil brasileiro tem, portanto, inspiração e similitude com o *Derecho de Vuelo* ou *Derecho de Sobreedificación*,<sup>49</sup> previsto no *Reglamento Hipotecario* espanhol, como um “direito real com vocação de domínio”, dotado de uma estrutura bifásica, nos termos do art. 16.2, ‘a’ e ‘d’:

El derecho de elevar una o más plantas sobre un edificio o el de realizar construcciones bajo su suelo, **haciendo suyas las edificaciones resultantes** que, sin constituir derecho de superficie, se reserve el propietario en caso de enajenación de todo o parte de la finca o transmita a un tercero, será inscribible conforme a las normas del apartado 3º. del artículo 8 de la Ley y sus concordantes. En la inscripción se hará constar:

a) Las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes o las normas para su establecimiento.

[...]

d) Las normas de régimen de comunidad, si se señalaren, para el caso de hacer la construcción.<sup>50</sup>

Assim, o instituto possui duas fases distintas: a) fase provisória, na qual se concede um direito de edificar sobre ou abaixo da edificação afetada; b) fase definitiva, na qual, como consequência do exercício do direito, surge um direito de propriedade pleno e definitivo sobre o objeto construído.<sup>51</sup>

O *Derecho de Vuelo* ou *Sobreedificación* (‘Direito de Espaço Aéreo’ ou ‘Sobrelevação’, em tradução livre para o português), é aquele que surge sob pactos reais para os quais é concedido a uma pessoa distinta dos proprietários do edifício o direito de elevá-lo ou aprofundá-lo por meio da construção de novas plantas e fazendo sua a propriedade das mesmas de modo perpétuo se bem integrado ao regime de propriedade horizontal do edifício que serve de base, sem que constitua direito de superfície.

Note-se, porém, que o *derecho de vuelo* tem sido entendido como um direito real limitado e, para determinar sua constituição, conteúdo e extensão, é necessária a inscrição no registro, atendendo ao princípio da especialidade ou determinação, exigível para a constituição de novos direitos reais.

O instituto, também, aparece na legislação civil e urbanística da Catalunha. No primeiro caso, no Capítulo VII do Título VI do Livro V do Código Civil da Catalunha, artigos 567.1 a 567.6, como o direito real sobre um edifício ou um teto edificável que atribui a alguém a faculdade de construir uma ou mais plantas sobre o imóvel gravado e fazer sua a propriedade das novas construções (art. 567.1). Cabe destacar o artigo

Minas y Aguas y en los reglamentos de policía.

49 É o posicionamento de Flávio Tartuce. TARTUCE, Flávio. *Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica*. Disponível em: <<https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478460341/direito-real-de-laje-a-luz-da-lei-n-13465-2017-nova-lei-nova-hermeneutica>>. Acesso em: 24 jul. 2017. Outros autores, como Ricardo Lira, destacam que o Direito de Laje tem inspiração no Direito de Sobrelevação, uma espécie do direito de superfície que algumas legislações estrangeiras desenvolveram, como é o caso da Suíça, Itália e Portugal. LIRA, Ricardo Pereira. O Direito de Superfície e o espaço aéreo. *Revista Forense*, n., v., p. 365, 2002.

50 Os itens ‘b’ e ‘c’, que foram introduzidos por conta da reforma realizada pelo Real Decreto 1867/1998, de 4 de setembro, foram anulados pelas Sentenças da Sala 3ª do Tribunal Supremo (T.S.), de 31 de janeiro de 2001 e 24 de fevereiro de 2000, respectivamente, o que significa que não são mais exigíveis para a criação do direito estabelecer o número máximo de plantas a serem construídas e o prazo de vigência, mas devem respeitar as limitações do planejamento urbanístico no âmbito local, como prevê a alínea ‘d’.

51 PÉLAZ, Jesús P. López. *Derecho de Vuelo ¿Qué es y qué características tiene?*, nov. 2016. Disponível em: <<http://www.abogadoamigo.com/derecho-de-vuelo/>>. Acesso em: 23 jul. 2017.

567.2 que exige os requisitos para constituição do *derecho de vuelo*: número máximo de plantas e elementos privativos, critérios para determinar a cota de comunidade, prazo máximo de 30 anos para o exercício do direito, preço ou contraprestação. As normas estabelecem, ainda, critérios para legitimidade, transmissibilidade, exercício e extinção. A seguinte tabela apresenta a comparação do *derecho de vuelo* com o direito de laje:

**Tabela 1 – Diferenças entre Direito Real de Laje e Derecho de Vuelo**

<b>DIREIRO REAL LAJE – Brasil</b>	<b>DERECHO DE VUELO - Catalunha</b>
<p>Código Civil, 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.</p> <p>Código Civil, art. 1.510-A, § 1º O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.</p>	<p><b>Artículo 567-1. Concepto.</b></p> <p><i>1. El vuelo es el derecho real sobre un edificio o un solar edificable que atribuye a alguien la facultad de construir una o más plantas sobre el inmueble gravado y hacer suya la propiedad de las nuevas construcciones. Los preceptos del presente capítulo son de aplicación al derecho de subedificación.</i></p>
<p>Código Civil, art. 1.510-A, § 5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.</p>	<p><b>Artículo 567-1. Concepto.</b></p> <p><i>2. El ejercicio del derecho de vuelo comporta la legitimación para hacer construcciones, de acuerdo con el título de constitución y el planeamiento urbanístico.</i></p>
<p>Lei nº 6.015/73, art. 176. § 9º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca.</p> <p>Código Civil, art. 1.510-A, § 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.</p> <p>Código Civil, art. 1.510-A, § 4º A instituição do direito real de laje não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas.</p>	<p><b>Artículo 567-2. Constitución.</b></p> <p><i>1. El derecho de vuelo debe constar necesariamente en escritura pública, que debe contener, al menos, los siguientes datos:</i></p> <p><i>a) El número máximo de plantas, edificios, si procede, y elementos privativos que pueden construirse, de acuerdo con la normativa urbanística y de la propiedad horizontal vigentes en el momento de constituirse el derecho.</i></p> <p><i>b) Los criterios que deben aplicarse en la determinación de las cuotas de participación que corresponden a los elementos privativos situados en las plantas o edificios nuevos y las que corresponden a los situados en las plantas o edificios preexistentes, que deben garantizar la proporcionalidad adecuada entre todas.</i></p> <p><i>c) El plazo para ejercerlo, que no puede superar en ningún caso, sumándole las prórrogas, los treinta años.</i></p> <p><i>d) El precio o contraprestación que, si procede, debe satisfacer la persona que adquiere el derecho, o bien la forma en que se valora este si se reserva.</i></p>

<p>Código Civil, art. 1.510-A, § 2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.</p>	<p><b>Artículo 567-2. Constitución.</b></p> <p>2. <i>El título de constitución del derecho de vuelo puede incluir los siguientes contenidos:</i></p> <p>a) <i>Las normas de comunidad o de propiedad horizontal por las que debe regirse el edificio una vez se ha ejercido.</i></p> <p>b) <i>La limitación de la disponibilidad del derecho de vuelo.</i></p> <p>c) <i>La facultad de los titulares del derecho de vuelo de establecer o modificar el régimen de propiedad horizontal, de modificar la descripción del edificio preexistente y de fijar o redistribuir las cuotas de participación sin el consentimiento de los concedentes.</i></p> <p>d) <i>Los demás pactos lícitos que se consideren convenientes.</i></p>
	<p><b>Artículo 567-2. Constitución.</b></p> <p>3. <i>La constitución del derecho de vuelo y sus modificaciones pueden oponerse a terceras personas de buena fe desde que se efectúa su inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma y con los efectos establecidos por la legislación hipotecaria o desde que las terceras personas han tenido conocimiento de las mismas.</i></p>
<p>Código Civil, 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.</p>	<p><b>Artículo 567-3. Legitimación.</b></p> <p>1. <i>El título de constitución del derecho de vuelo lo otorgan los propietarios del inmueble o los usufructuarios con facultad de enajenar.</i></p> <p>2. <i>El derecho de vuelo, si se constituye o se reserva en el título de constitución de una propiedad horizontal, debe constar en cláusula separada y específica.</i></p> <p>3. <i>Es precisa la unanimidad de todos los propietarios para constituir el derecho de vuelo sobre un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.</i></p>
<p>Código Civil, 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.</p> <p>§ 1º O titular da construção-base ou da laje a quem não se der conhecimento da alienação poderá, mediante depósito do respectivo preço, haver para si a parte alienada a terceiros, se o requerer no prazo decadencial de cento e oitenta dias, contado da data de alienação.</p> <p>§ 2º Se houver mais de uma laje, terá preferência, sucessivamente, o titular das lajes ascendentes e o titular das lajes descendentes, assegurada a prioridade para a laje mais próxima à unidade sobreposta a ser alienada.</p>	<p><b>Artículo 567-4. Transmisibilidad.</b></p> <p>1. <i>El derecho de vuelo y la propiedad del inmueble preexistente son enajenables libremente por actos entre vivos y por causa de muerte, tanto gratuitos como onerosos, si no se ha pactado de otro modo.</i></p> <p>2. <i>El derecho de vuelo y la propiedad del inmueble preexistente son hipotecables y gravables en la medida en que son enajenables.</i></p>

Código Civil, art. 1.510-B. É expressamente vedado ao titular da laje prejudicar com obras novas ou com falta de reparação a segurança, a linha arquitetônica ou o arranjo estético do edifício, observadas as posturas previstas em legislação local.

Código Civil, art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edilícios, para fins do direito real de laje, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum serão partilhadas entre o proprietário da construção-base e o titular da laje, na proporção que venha a ser estipulada em contrato.

§ 1º São partes que servem a todo o edifício:

I - os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio;

II - o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje;

III - as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar-condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e

IV - em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício.

§ 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 desse Código.

#### **Artículo 567-5. Ejercicio.**

*1. Se faculta a los titulares del derecho de vuelo para edificar a su cargo de acuerdo con el título de constitución, con el proyecto y con las licencias administrativas que corresponden. Los titulares del derecho de vuelo deben dotar el conjunto del edificio de la seguridad y los elementos exigibles por la normativa de la edificación y, si procede, de la vivienda.*

*2. La construcción debe hacerse de la forma que cause menos molestias a los propietarios u ocupantes de las plantas o edificios preexistentes. Los titulares del derecho de vuelo deben indemnizar a dichos propietarios u ocupantes por los perjuicios que les causen durante la construcción.*

*3. El titular o la titular del derecho de vuelo hace suyos, con pleno dominio, los elementos privativos situados en las plantas o edificios que resultan del mismo, puede otorgar solo y a su cargo la declaración o ampliación de obra nueva, modificando la descripción del edificio preexistente si es preciso, y, si se ha pactado, puede establecer el régimen de propiedad horizontal.*

*4. Los titulares del inmueble preexistente sobre el que se constituyó el derecho de vuelo mantienen la propiedad de los elementos privativos situados en las plantas o edificios que ya existían al constituirse el derecho.*

<p>Código Civil, art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:</p> <p>I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo;</p> <p>II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.</p> <p>Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.</p>	<p><b>Artículo 567-6. Extinción.</b></p> <p>1. <i>El derecho de vuelo se extingue por las causas generales de extinción de los derechos reales y, además, por las siguientes causas:</i></p> <p>a) <i>Por falta de finalización de las obras de nueva construcción en el plazo fijado, en la parte no construida. Sin embargo, si al vencer el plazo la edificación se ha iniciado, el derecho se entiende prorrogado por el tiempo que la licencia de obras prevé para la finalización, siempre y cuando la escritura de declaración o de ampliación de obra nueva se haya presentado en el Registro de la Propiedad dentro del plazo.</i></p> <p>b) <i>Por una modificación de la normativa urbanística que comporte la imposibilidad de edificar las plantas o edificios convenidos. Si la normativa solo impide parcialmente la construcción, el derecho se mantiene dentro de los límites posibles, y su titular puede modificar las construcciones previstas sin necesidad de consentimiento de los propietarios del inmueble si se ajusta al nuevo planeamiento urbanístico y lo acredita con las certificaciones técnicas y administrativas correspondientes.</i></p> <p>2. <i>El derecho de vuelo no se extingue por destrucción del edificio sobre el que recae.</i></p> <p>3. <i>Los titulares del derecho de vuelo, si como consecuencia del planeamiento urbanístico el edificio sobre el que recae es subrogado por un solar edificable, deben tener en el nuevo solar una parte del volumen edificable proporcional a la que les correspondía en la finca reemplazada.</i></p>
---	---

**Fonte: os autores**

Além disso, o Código Civil catalão, que consagra, expressamente, o princípio da função social da propriedade,<sup>52</sup> estabelece, no artigo 553.13 do Livro V, que trata do regime jurídico da propriedade horizontal, que o direito reservado para sobre-elevar ou subedificar que se constitua em favor dos constituintes ou de terceiros é válida e que se pode outorgar as sucessivas declarações de obra nova redistribuindo as cotas de participação, nos seguintes termos:

Artículo 553-13. Constitución y reserva del derecho de vuelo.

1. La constitución o la reserva expresa del derecho para sobreelevar, subedificar o edificar en el mismo solar del inmueble a favor de los constituyentes o de terceras personas es válida si la establece el título de constitución del régimen de propiedad horizontal.
2. Los titulares del derecho de vuelo están facultados para edificar a su cargo de acuerdo con el título de constitución del derecho, para hacer suyos los elementos privativos que resultan de él y para otorgar, solos y a su cargo, las correspondientes declaraciones o ampliaciones de obra nueva y, si se ha previsto al constituir el régimen o el derecho, la modificación de la división horizontal. El ejercicio sucesivo del derecho con la construcción de la nueva edificación supone la redistribución de las cuotas de participación, que llevan a cabo los titulares de los derechos reservados de acuerdo con el presente código y con el título de constitución, sin necesidad del consentimiento de la junta de propietarios.
3. La constitución o la reserva a que se refiere el apartado 1 solo es válida si consta en una cláusula específica y el derecho se constituye de acuerdo con el artículo 567-2.

52 Artículo 541-2. Función social. Las facultades que otorga el derecho de propiedad se ejercen, de acuerdo con su función social, dentro de los límites y con las restricciones establecidas por las leyes.

## 4. DIFICULDADES E DICOTOMIAS

Afirmou-se, ao longo deste artigo, a autonomia e especificidade *jurídicas* do direito de laje frente aos demais direitos reais com ele semelhantes. Cumpre, ainda, determinar suas distinções práticas, com destaque para os documentos e atos a serem apresentados/realizados no registro de imóveis.

Com efeito, “a propriedade deve ser analisada no seu aspecto funcional, tendo como finalidade precípua dar efetividade ao princípio da dignidade da pessoa humana”, nesse sentido, deve-se garantir o acesso da população em geral a esse direito<sup>53</sup>. É preciso reverter o fato de que “grande parte da população brasileira reside à margem da lei”<sup>54</sup>. Nessa perspectiva, surge o direito de laje, diante da constatação de que “a regra na periferia é a *casa crescer* para acolher filhos e filhas que se casam”<sup>55</sup>. A implementação do direito representa “desobstrução das veias estatais no sentido de dar cumprimento e efetividade” à função social e à previsão do direito fundamental de moradia<sup>56</sup>. Para que a nova regulação tenha êxito, todavia, é indispensável um olhar acolhedor ao instituto, sobretudo, da parte dos oficiais de imóveis, para que não venham a dele exigir, em sua constituição, os mesmos documentos e formalidades do condomínio edilício — o que o tornaria incapaz de efetivar todas as suas potencialidades em termos de regularização fundiária.

Por isso entende-se que, no Brasil, pela própria configuração do direito real de laje, não se deve aplicar entendimento semelhante ao disposto no art. 1526º do Código Civil português, segundo o qual o direito de construir sobre edifício alheio se sujeita às limitações impostas à constituição da propriedade horizontal. Se assim fosse, não haveria necessidade de se regular o direito de laje, que, evidentemente, consiste em forma de construção menos complexa que o condomínio edilício, desafiando, como tal, documentação menos extensa.

De fato, a instituição de condomínio edilício depende de uma série de documentos próprios, como a planta e o projeto aprovados pelo órgão administrativo responsável; o instrumento de instituição e especificação de condomínio; Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) relativamente ao projeto arquitetônico como um todo e aos cálculos correspondentes; preenchimento dos quadros da ABNT relativos a toda a obra, conforme NBR 12.721/2006 – Versão Corrigida 2:2007; entre outros. Assim, a regularização de cada unidade depende, indissociavelmente, da regularização de toda a edificação, não sendo possível que um só titular regularize a sua situação, independentemente da vontade dos demais.

No direito de laje, ao revés, é possível (e mesmo pressuposta) a regularização em separado. Não resta dúvida, porém, que o novo direito foi concebido para regularizar situações de fato envolvendo população de baixa renda, não podendo nem devendo ser usado por grandes empreendedores como “válvula de escape das rigorosas regras do condomínio edilício (art. 1.331 e seguintes) ou do negócio complexo de incorporação imobiliária (L. 4.591/64)”<sup>57</sup>.

Deveras, no direito de laje, a regularização do pavimento posterior depende da averbação da construção-base, já que a própria definição do direito de laje, estabelecida no art. 1.510-A do Código Civil, pressupõe a existência jurídica da primeira edificação. Caso contrário, por certo não haveria “laje”, ao menos em sentido sobreposto.

53 CARVALHO, Eusébio. Direito à propriedade. Do discurso à realidade. In: FARIAS, Cristiano Chaves de (Org.). *Leituras complementares de direito civil: o direito civil-constitucional em concreto*. 2. ed. Salvador: JusPodivm, 2009. p. 288-295.

54 CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli. *Curso de direito urbanístico*. Salvador: Jus Podivm; Brasília: Fundação Escola Superior do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, 2015. p. 354.

55 NALINI, José Renato. *Direitos que a cidade esqueceu*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 96.

56 TESHIMA, Márcia; PONA, Everton Willian. Do direito de laje: uma visão mitigada do direito de propriedade ao direito de moradia. *Argumentum: Estado, Democracia Econômica e Políticas Públicas*, Marília: UNIMAR, v. 12, p. 71-72, 2011.

57 LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Direito de superfície e laje*, 2017. Disponível em: <<http://iregistradores.org.br/direito-de-su-perficie-e-laje/>>. Acesso em: 19 jul. 2017.

A exemplo do que ocorre com o direito de superfície, entende-se que, também, o direito de laje possui estrutura plástica, existindo três momentos possíveis na relação de laje: o direito real de construir sobre ou sob construção alheia; a propriedade separada, efeito da *concreção* do direito real de construir; e a propriedade separada, efeito da alienação que o titular da construção-base faz a outrem da construção já existente, reservando-se a edificação erigida no terreno; ou ainda por efeito da alienação separada que o proprietário faz a duas pessoas, transferindo a uma a construção-base e a outra a laje sobreposta ou sotoposta — o que poderá, inclusive, efetuar por testamento, para depois de sua morte. Nesse último caso (venda com reserva da edificação térrea ou alienação separada das construções sobrepostas ou sotopostas), haverá propriedade separada *por visão*<sup>58</sup>. Pode-se, ainda, imaginar a situação de um prédio existente e objeto de condomínio civil convencional, em que os proprietários decidam pela extinção do condomínio tradicional, “pelo regime de propriedades horizontais sotopostas ou sobrepostas”<sup>59</sup>.

Nas últimas três hipóteses aventadas, em que há alienação com reserva, alienação para proprietários distintos ou extinção de condomínio, é pressuposto da lavratura do instrumento de constituição de direito de laje a averbação, também, da construção sobreposta ou sotoposta. Nesse caso, a questão da regularidade da edificação é prévia à constituição da laje. E, nos casos de alienação, será mais fácil ao município (vendas), ao Estado (doações ou transmissões *causa mortis*) e ao Distrito Federal determinar o elemento quantitativo da regra-matriz de incidência do imposto de transmissão.

A transferência ou atribuição das unidades (construção-base e lajes) exigirá escritura pública se o valor superar o montante de trinta salários mínimos, nos termos do art. 108 do Código Civil. No caso da instituição de condomínio edilício, a regra é a não exigência de escritura e a admissão de instrumento particular, pois não se trata de efetiva constituição, extinção ou transferência de direito real, mas apenas afetação a determinado regime jurídico<sup>60</sup>; paralelamente, todavia, a instituição de condomínio, também, exige escritura pública, quando haja atribuição de unidades em favor dos condôminos, na forma do art. 196, § 4º, do Provimento Geral da Corregedoria de Justiça do Distrito Federal<sup>61</sup>.

Os atos registrares serão, apenas, os seguintes: após a averbação da construção do segundo pavimento, na forma do art. 167, inciso II, item 4, da Lei 6.015 de 1973 —mediante a apresentação de requerimento do proprietário, com firmas reconhecidas e “habite-se” ou documento equivalente (art. 246, § 1º, do mesmo diploma legal), acompanhados de Certidão Negativa de Débito (CND) previdenciário da obra de construção civil (art. 47, inciso II, da Lei 8.212 de 24 de julho de 1991) ou de declaração de dispensa (art. 47, § 6º, “c”; art. 47, § 6º, “e” da Lei 8.212 de 1991; ou art. 370, inciso I, da Instrução Normativa RFB 971 de 13 de novembro de 2009), bem como, a depender das normas da Corregedoria local, do certificado de responsabilidade técnica (ART ou RRT) —, será necessário averbar a cessão do direito de laje na matrícula do imóvel de origem — exigindo-se, para tanto, “medição e representação gráfica do terreno e da edificação”, bem como esclarecimentos sobre as formas de acesso às unidades, devendo ser apresentados plantas e memorial aprovados no órgão administrativo competente, provando que “a estrutura das construções é calculada de forma a oferecer segurança para o número de pisos que se deseja registrar”<sup>62</sup>, bem como contrato em que se constitua direito de passagem com a transferência da laje (servidão sobre a construção-base, conforme art. 1.378 do Código Civil). Na averbação, deverá constar remissão ao número da nova matrícula da unidade

58 LIRA, Ricardo Pereira. Liberdade e direito à terra. *Revista Direito Administrativo*, Rio de Janeiro, n. 143, p. 19, jan./mar. 1981.

59 CAMARGO, Marco Antonio de Oliveira. *Direito de laje*: explicando para quem quer entender, 2017. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=OTA2MQ==>>. Acesso em: 12 jul. 2017.

60 <sup>60</sup> INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB). *Incorporação imobiliária*: casas geminadas. Convenção de condomínio, 2016. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/incorporacao-imobiliaria-casas-geminadas-convencao-de-condominio>>. Acesso em: 19 jul. 2017.

61 DISTRITO FEDERAL. *Provimento Geral da Corregedoria de Justiça*, de 7 de janeiro de 2014. Disponível em: <<http://www.tjdft.jus.br/publicacoes/provimento-geral-da-corregedoria-aplicado-aos-servicos-notariais-e-de-registro/ProvimentoGeraisRegistradores.pdf>>. Acesso em: 19 jul. 2017.

62 WEINGARTEN, Marcelo; CYMBALISTA, Renato. *Direito de laje*: desafios, 2017. Disponível em: <<http://sites.usp.br/outrosurbanismos/direito-de-laje-2/>>. Acesso em: 19 jul. 2017.

autônoma, cuja abertura deve ser promovida (art. 176, § 9º, da Lei 6.015 de 1973). Nessa nova matrícula, é que deverá ser registrada a transferência da nova unidade. Descreveu-se, assim, a forma de inscrição da modalidade de constituição do direito de laje por cisão — admitida, ao menos em relação ao direito de superfície, pelo Enunciado 250 da III Jornada de Direito Civil<sup>63</sup>.

De outra parte, nas duas primeiras hipóteses, de constituição do direito real de construir; e de fixação de propriedade separada, por efeito da concreção do direito de construção, torna-se imperiosa a determinação sobre quais os documentos a serem exigidos do interessado, quando de sua entrada no registro de imóveis.

Sobre o tema, Carlos Eduardo Elias de Oliveira entende não haver obstáculo ao registro do “ato constitutivo do direito real de laje sem prévia autorização do município, pois a mera instituição de um direito real de laje não significa que haverá a realização de construção efetiva”; para justificar seu posicionamento, resalta o fato de que o registro do direito de superfície não reclama prévia autorização municipal<sup>64</sup>. Entende-se, porém, que as situações são deveras distintas para reclamar igual tratamento. No direito de superfície, ao menos em sua conformação legal, não há nada construído sobre o solo, não havendo qualquer problema em se constituir o direito, para que, mais tarde, o superficiário obtenha, do poder público, as diretrizes para o aproveitamento do terreno. Por outro lado, o direito de laje pressupõe a possibilidade de manutenção de unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo (art. 1.510-A), ou seja, *pressupõe a construção sobre outra edificação já existente*. Para a configuração dessa *viabilidade de edificar*, é imperioso que a autoridade administrativa competente se manifeste sobre a capacidade da estrutura construída para receber nova construção.

Por isso se entende como indispensável exigência não apenas o “habite-se” averbado para a edificação que suportará o direito de laje; como também a apresentação de alvará de construção ou certidão da Prefeitura ou Governo do Distrito Federal, que atestem a viabilidade de levantamento de nova edificação sobreposta ou sotoposta à construção-base. É, ainda, necessário apresentar o contrato referido no art. 1.510-C, *caput, in fine*, do Código Civil, espécie de “convenção de condomínio” que irá dispor sobre a proporção em que cada um concorrerá nas despesas de conservação e fruição das partes que sirvam a todo o edifício e no pagamento de serviços de interesse comum. Quanto a esse contrato, considera-se recomendável seu registro no Livro 3 (Registro Auxiliar) da serventia imobiliária, a exemplo do que ocorre com a convenção de condomínio (art. 178, inciso III, da Lei 6.015 de 1973), para que não venha futuro comprador alegar desconhecimento de seus termos. Para se efetuar o registro desse contrato, pode-se utilizar a previsão do art. 178, inciso VII, da Lei de Registros Públicos, que autoriza o registro, a requerimento do interessado, dos títulos que forem registrados no Livro 2, no seu inteiro teor.

Quanto aos atos registrares exigíveis, deve ser promovida a averbação da cessão do direito de laje, mediante apresentação do alvará de construção ou certidão (art. 176, § 9º, da Lei 6.015 de 1973); posteriormente, deve ser averbada a construção do segundo pavimento, com menção expressa ao número de sua nova matrícula, para fins de remissão recíproca — nesse caso, a averbação da construção dependerá de todos os documentos normalmente necessários, acompanhados das plantas e do memorial aprovados, nos quais esteja especializada a nova unidade, bem como do instrumento de constituição da servidão de passagem. Nessa hipótese, a abertura da matrícula será feita em nome do novo proprietário, constando, como registro anterior, o número da matrícula da construção-base.

Por óbvio, no âmbito das favelas, a aplicação do disposto sobre o registro do direito de laje deverá ser precedida da devida regularização fundiária urbana de interesse social (Reurb-S), promovendo-se a legitimação fundiária, pela qual se admite a aquisição originária de propriedade de área pública ou privada, na forma do art. 23 da Lei 13.465 de 2017. Isso porque, na maior parte dos casos, a construção sobre a qual a laje foi

63 BRASIL. Conselho da Justiça Federal. *III Jornada de Direito Civil*. Enunciado 250. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/487>>. Acesso em: 13 jul. 2017.

64 OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017*: nova lei, nova hermenêutica, 2017. p. 8-9. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td238>>. Acesso em: 12 jul. 2017.

edificada consiste em terreno invadido ou patrimônio público<sup>65</sup>.

Todo o até aqui exposto consiste em impressões iniciais sobre as concepções civis e o sistema registral a ser desenvolvidos, a partir do exame e interpretação das novas normas. Ressalte-se que, como aqui compreendido, o direito de laje é um regime jurídico, um modo de constituição de unidades autônomas, existente ao lado da instituição de condomínio edilício.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Viu-se que o direito de laje consiste em novo direito real introduzido pela edição da Lei 13.465 de 2017. Pelas disposições normativas editadas, fica evidente a intenção legislativa de discipliná-lo como direito autônomo.

Em vista do exposto, procurou-se, ao longo do trabalho, estabelecer distinções entre o direito de laje e outros direitos reais análogos, como o direito de superfície civil, a superfície urbanística e o regime jurídico do condomínio edilício.

Afirmou-se que o direito de laje se diferencia do condomínio edilício na medida em que este pode dar azo à existência de inúmeras unidades por pavimento, bem como maior número de equipamentos e partes de uso comum, ao passo que o direito de laje somente se coaduna com edificações mais singelas, soerguidas sobre construções-base cujas fundações não foram preparadas para construções mais elaboradas.

Verificou-se, também, que, no direito de laje, o telhado ou terraços de cobertura presumem-se destinados ao uso exclusivo; e há direito de preferência na aquisição — regras que não se repetem para o condomínio edilício. No entanto, apontou-se como principal distinção o fato de que os condomínios edilícios exigem a existência de fração ideal do solo e das partes comuns, vinculada à unidade autônoma; ao passo que, na disciplina do direito de laje, há expressa vedação a atribuição de frações ideais.

Salientou-se que o direito de laje constitui propriedade plena e perpétua, ao passo que a superfície civil resulta em propriedade resolúvel, necessariamente temporária; em razão dessa distinção, o direito real de laje enseja a abertura de matrícula para a unidade autônoma, ao contrário da superfície, que é simplesmente registrada na matrícula do fundeiro.

Destacou-se, ainda, que, enquanto na superfície, poderá haver resolução do direito caso o superficiário dê ao terreno destinação diversa daquela para qual foi concedida; no direito de superfície, isso não é possível, resolvendo-se o caso por analogia às normas do condomínio edilício ou por aplicação do direito de vizinhança.

Do mesmo modo, mereceu destaque o fato de a superfície civil, pela lógica tributária, implicar base de cálculo menor, por ensejar, apenas, propriedade resolúvel; de outra parte, defendeu-se, em relação à laje, a aplicação do valor “cheio” do potencial construtivo negociado ou do imóvel levantado sobre a construção-base.

Notou-se que, enquanto na superfície urbanística, passível de ser instituída por prazo indeterminado, a possibilidade de resolução, após prazo compatível com os investimentos, é da sua natureza; no direito de laje, a propriedade tende à perpetuidade. Viu-se, também, que o § 3º do art. 21 da Lei 10.257 de 2001 determina ao superficiário urbanístico que suporte, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva,

65 CORRÊA, Cláudia Franco; MENEZES, Juliana Barcellos da Cunha e. A regularização fundiária nas favelas nos casos de “direito de laje”: construindo pontes entre o direito inoficial e o direito vigente. In: SALEME, Edson Ricardo; ARAÚJO, Ludmila Albuquerque Douettes; Ó CATÃO, Marcone do (Coord.). *Direito urbanístico, cidade e alteridade*. Florianópolis: CONPEDI, 2016, p. 93. Disponível em: <<https://www.conpedi.org.br/publicacoes/y0ii48h0/929a805v/1P20biS8TwWoxxf8.pdf>>. Acesso em: 19 jul. 2017.

parte dos encargos e tributos sobre a área objeto da concessão, ressalvada a possibilidade de disposição em contrário no contrato firmado pelas partes; essa previsão não se compatibiliza, como visto, com o direito de laje, em que cada proprietário arca com suas próprias incidências fiscais.

Assentou-se, ainda, a inspiração e as similitudes do direito real de laje com o *derecho de vuelo* ou *sobre edificación*, previstos na legislação espanhola e catalã.

Por fim, afirmou-se a necessidade de exigências mais simples para a inscrição do direito de laje, em face do condomínio edilício, no âmbito dos registros de imóveis, sob pena de inutilidade do instituto. Nesse sentido, foram apresentadas algumas sugestões e alternativas para qualificação e inscrição no registro imobiliário.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. *O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície*, 2017. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>>. Acesso em: 11 jul. 2017.

ALVIM NETO, José Manuel de Arruda; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto (Coord.). *Lei de registros públicos comentada*. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. *I Jornada de Direito Civil*: Enunciado 93. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/725>>. Acesso em: 14 jul. 2017.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. *I Jornada de Direito Civil*: Enunciado 94. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/726>>. Acesso em: 16 jul. 2017.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. *III Jornada de Direito Civil*: Enunciado 250. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/487>>. Acesso em: 13 jul. 2017.

BRASIL. Conselho da Justiça Federal. *VI Jornada de Direito Civil*: Enunciado 568. Disponível em: <<http://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/639>>. Acesso em: 13 jul. 2017.

BRASIL. *Exposição de Motivos 00020/2016 MCidades MP CCPR*. Brasília, DF, 21 dez. 2016. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2016/Exm/Exm-MP%20759-16.pdf](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/Exm/Exm-MP%20759-16.pdf)>. Acesso em: 10 jul. 2017.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Recurso Extraordinário com Agravo 982.808. Recorrente: REP Participações Ltda. Recorrido: Município de São Paulo. Relator: Gilmar Mendes. Brasília – DF, 15 de agosto de 2016. *Diário de Justiça Eletrônico*, n. 176, 19 ago. 2016.

CAMARGO, Estela L. Monteiro Soares de. Direito de superfície. In: TUTIKIAN, Cláudia Fonseca; TIMM, Luciano Benetti; PAIVA, João Pedro Lamana (Org.). *Novo direito imobiliário e registral*. 2. ed. São Paulo: Quartier Latin, 2010.

CAMARGO, Marco Antonio de Oliveira. *Direito de laje: explicando para quem quer entender*, 2017. Disponível em: <<http://www.notariado.org.br/index.php?pG=X19leGliZV9ub3RpY2lhcw==&in=OTA2MQ==>>. Acesso em: 12 jul. 2017.

CARMONA, Paulo Afonso Cavichioli. *Curso de direito urbanístico*. Salvador: Jus Podivm; Brasília: Fundação Escola Superior do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios, 2015.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com as alterações da Lei nº 6.216, de 1975, Lei nº 8.009, de 29.03.1990, e Lei nº 8.935, de 18.11.1994*. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CARVALHO, Eusébio. Direito à propriedade. Do discurso à realidade. In: FARIAS, Cristiano Chaves de (Org.). *Leituras complementares de direito civil: o direito civil-constitucional em concreto*. 2. ed. Salvador: JusPodivm, 2009.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 20. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO (CAU/BR). *Entidades denunciam inconstitucionalidade da MP 759*, 2017. Disponível em: <<http://www.fna.org.br/entidades-denunciam-inconstitucionalidade-da-mp-759/>>. Acesso em: 12 jul. 2017.

CORRÊA, Cláudia Franco; MENEZES, Juliana Barcellos da Cunha e. A regularização fundiária nas favelas nos casos de “direito de laje”: construindo pontes entre o direito inoficial e o direito vigente. In: SALEME, Edson Ricardo; ARAÚJO, Ludmila Albuquerque Douettes; Ó CATÃO, Marcone do (Coord.). *Direito urbanístico, cidade e alteridade*. Florianópolis: CONPEDI, 2016. Disponível em: <<https://www.conpedi.org.br/publicacoes/y0ii48h0/929a805v/1P20biS8TwWoxxf8.pdf>>. Acesso em: 19 jul. 2017.

DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito de superfície. In: DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio (Coord.). *Estatuto da Cidade: comentários à Lei Federal 10.257/2001*. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 2014.

DISTRITO FEDERAL. *Provimento Geral da Corregedoria de Justiça*, de 7 de janeiro de 2014. Disponível em: <<http://www.tjdft.jus.br/publicacoes/provimento-geral-da-corregedoria-aplicado-aos-servicos-notariais-e-de-registro/ProvimentoGeraisNotarioseRegistradores.pdf>>. Acesso em: 19 jul. 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de. *Direito real da laje: novidade de fim de ano no direito civil brasileiro*, 2017. Disponível em: <<https://www.cers.com.br/noticias-e-blogs/noticia/direito-real-da-laje-novidade-de-fim-de-ano-no-direito-civil-brasileiro->>. Acesso em: 10 jul. 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil: reais*. 11. ed. São Paulo: Atlas, 2015. v. 5.

FERRAZ JÚNIOR, Tércio Sampaio. *Introdução ao estudo do Direito: técnica, decisão, dominação*. 46. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

INSTITUTO BRASILEIRO DE DIREITO TRIBUTÁRIO (IBDT). *Mesa de debates*, 1 jun. 2006. Disponível em: <[http://www.ibdt.com.br/2006/integra\\_01062006.htm](http://www.ibdt.com.br/2006/integra_01062006.htm)>. Acesso em: 16 jul. 2017.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB). *Incorporação imobiliária: casas geminadas*. Convenção de condomínio, 2016. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/noticias/detalhes/incorporacao-imobiliaria-casas-geminadas-convencao-de-condominio>>. Acesso em: 19 jul. 2017.

LARENZ, Karl. *Metodologia da ciência do Direito*. Tradução de: José Lamego. 7. ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2014.

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *O direito de superfície como instrumento de planificação urbana*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

LIRA, Ricardo Pereira. Liberdade e direito à terra. *Revista Direito Administrativo*, Rio de Janeiro, n. 143, p. 1-36, jan./mar. 1981.

LIRA, Ricardo Pereira. O Direito de Superfície e o espaço aéreo. *Revista Forense*, n. , v. , p. 365, 2002.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Direito de superfície e laje*, 2017. Disponível em: <<http://iregistradores.org.br/direito-de-superficie-e-laje/>>. Acesso em: 19 jul. 2017.

MAZZEI, Rodrigo Reis. *O direito de superfície no ordenamento jurídico brasileiro*. 2007. 406 f. Dissertação (Mestrado) – Direito das Relações Sociais, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2007.

MAZZEI, Rodrigo. Direito de superfície: breve comparativo entre o Código Civil e o Estatuto da Cidade. *MPMG Jurídico*, n. 20, p. 55-61, abr./maio/jun. 2010. Disponível em:<<https://aplicacao.mpmg.mp.br/xmlui/>

bitstream/handle/123456789/458/Direito%20de%20superf%C3%ADcie\_Mazzei.pdf?sequence=3 >. Acesso em: 17 jul. 2017.

NALINI, José Renato. *Direitos que a cidade esqueceu*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011.

OLIVEIRA, Carlos Eduardo Elias de. *Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465, de 2017: nova lei, nova hermenêutica*, 2017. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/publicacoes/estudos-legislativos/tipos-de-estudos/textos-para-discussao/td238>>. Acesso em: 12 jul. 2017.

PELAZ, Jesús P. López. *Derecho de Vuelo ¿Qué es y qué características tiene?*, nov. 2016. Disponível em: <<http://www.abogadoamigo.com/derecho-de-vuelo/>>. Acesso em: 23 jul. 2017.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil: direitos reais*. 22. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2014. v. 4.

PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado: Parte Especial – Direito das Coisas: propriedade*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012. v. 9.

PORTUGAL. *Código Civil*, 1966. Disponível em: <[http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei\\_print\\_articulado.php?tabela=leis&artigo\\_id=&nid=775&nversao=&tabela=leis](http://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_print_articulado.php?tabela=leis&artigo_id=&nid=775&nversao=&tabela=leis)>. Acesso em: 13 jul. 2017.

RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. *Um ano longo demais e seus impactos no Direito Civil Contemporâneo*, 2016. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2016-dez-26/retrospectiva-2016-ano-longo-impactos-direito-civil-contemporaneo>>. Acesso em: 11 jul. 2017.

SANTOS, Flauzilino Araújo dos. *Condomínios e incorporações no registro de imóveis: teoria e prática*. São Paulo: Mirante, 2012.

STOLZE, Pablo. *Direito real de laje: primeiras impressões*, 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/54931/direito-real-de-laje-primeiras-impressoes>>. Acesso em: 11 jul. 2017.

TARTUCE, Flávio. *Direito real de laje à luz da Lei nº 13.465/2017: nova lei, nova hermenêutica*. Disponível em: <<https://flavioartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478460341/direito-real-de-laje-a-luz-da-lei-n-13465-2017-nova-lei-nova-hermeneutica>>. Acesso em: 24 jul. 2017.

TEPEDINO, Gustavo José Mendes. *Os direitos reais no novo Código Civil: Anais do “EMERJ Debate o Novo Código Civil”*, 2002. Disponível em: <[http://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj\\_online/edicoes/anais\\_onovocodigocivil/anais\\_especial\\_2/Anais\\_Parte\\_II\\_revistaemerj\\_168.pdf](http://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/anais_onovocodigocivil/anais_especial_2/Anais_Parte_II_revistaemerj_168.pdf)>. Acesso em: 17 jul. 2017.

TESHIMA, Márcia; PONA, Everton Willian. Do direito de laje: uma visão mitigada do direito de propriedade ao direito de moradia. *Argumentum: Estado, Democracia Econômica e Políticas Públicas*, Marília: UNIMAR, v. 12, p. 45-76, 2011.

WEINGARTEN, Marcelo; CYMBALISTA, Renato. *Direito de laje: desafios*, 2017. Disponível em: <<http://sites.usp.br/outrosurbanismos/direito-de-laje-2/>>. Acesso em: 19 jul. 2017.

Para publicar na revista Brasileira de Políticas Públicas, acesse o endereço eletrônico [www.rbpp.uniceub.br](http://www.rbpp.uniceub.br)  
Observe as normas de publicação, para facilitar e agilizar o trabalho de edição.