

## Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017

César Augusto de Castro FIUZA\*

Marcelo de Rezende Campos Marinho COUTO\*\*

**RESUMO:** O presente artigo tem por escopo apenas iniciar o estudo do direito real de laje. Busca refletir acerca de seu impacto no Direito brasileiro e na prática registral, além de contribuir para o debate a respeito do tema. O que se espera, afinal, como destaca o próprio legislador, na exposição de motivos, é que se possa imprimir maior efetividade ao novo direito real. A criação do direito real de laje, como instituto que colmata a lacuna entre o direito de superfície e o condomínio edilício, foi um grande passo no sentido de viabilizar a regularização de situações de fato. A metodologia aplicada consistiu na análise da lei e da incipiente doutrina nacional a respeito do tema, bem como na análise da lei e da doutrina espanhola e belga.

**PALAVRAS-CHAVE:** Direito real de laje; superfície; Lei 13.465/17.

**SUMÁRIO:** 1. Introdução; – 2. O direito real de laje; – 3. Forma de constituição e questões registrais; – 4. Obstáculos; – 5. Considerações finais.

**TITLE:** *Essay on the Right In Rem to Build on Someone Else's Building as Admitted by the Law 13.465/2017*

**ABSTRACT:** *The purpose of this article is only to begin the study of the right in rem to construct on someone else's building. The paper seeks to think over the impact of the new right on Brazilian law and registry practice, as well as to contribute to the debate on the subject. What is expected, after all, as the legislator points out in the explanatory memorandum, is that the new right in rem can be made more effective. The creation of the right in rem to construct on someone else's building, as an institute that fills the gap between the surface right and the condominium building, was a great step in order to make possible the regularization of de facto situations. The methodology applied consisted in the analysis of the law and the incipient national doctrine on the subject-matter, as well as in the analysis of the Spanish and Belgian law and doctrine.*

**KEYWORDS:** *Right in rem to build on someone else's building; surface right; Law 13.465/17.*

**CONTENTS:** *1. Introduction; – 2. The right in rem to construct on someone else's building; – 3. Constitution manner and registry matters; – 4. Obstacles; – 5. Final considerations.*

---

\* Doutor em Direito pela UFMG. Advogado, consultor jurídico e parecerista. Professor Titular de Direito Civil na Universidade FUMEC, Associado na UFMG e Adjunto na PUCMG. Professor de Direito Civil na Academia de Polícia Militar de Minas Gerais. Professor Colaborador na FADIPA. Ocupa a Cadeira 14 da Academia Mineira de Letras Jurídicas.

\*\* Doutorando e Mestre em Direito Privado pela PUC/MG. Coordenador do Departamento de Normas e Enunciados do Colégio Registral Imobiliário de Minas Gerais – CORI-MG. Oficial de Registro de Imóveis de Tarumirim/MG.

## 1. Introdução

A Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, trouxe uma inovação na seara dos direitos reais sobre coisas alheias, introduzindo uma nova espécie no rol do art. 1.225 do Código Civil, o direito real de laje.

O texto já havia sido submetido ao Congresso Nacional, por meio da Medida Provisória 759, de 22 de dezembro de 2016, encontrando-se, pois, em vigor, produzindo todos os efeitos jurídicos, desde esta data.

O objetivo deste artigo é realizar uma análise inicial e, evidentemente, perfunctória, do novo instituto, confrontando-o com outros direitos reais já existentes, especialmente com a superfície, bem como com a realidade do Direito Registral imobiliário.

A metodologia aqui empregada se cinge à análise da lei e da incipiente doutrina nacional. Valeu-se também de alguma doutrina e legislação estrangeiras, mormente espanhola e belga, que também cuidam do tema.

## 2. O direito real de laje

Nos termos do *caput* do art. 1.510-A, “o proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo”. O § 1º complementa, acrescentando que “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”.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> 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.

§ 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.

§2º O titular do direito real de laje responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre a sua unidade.

§3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.

§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.

§5º Os Municípios e o Distrito Federal poderão dispor sobre posturas edilícias e urbanísticas associadas ao direito real de laje.

§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.

Da leitura do texto legal, já é possível identificar a característica principal do novo direito real: a autonomia definitiva da edificação em face do solo e das edificações já existentes no terreno. Há, aqui, o completo afastamento do princípio da gravitação jurídica, de modo que a titularidade do solo não implicará a titularidade da nova construção, nem o contrário, a titularidade da nova construção não implicará a titularidade de fração ideal do solo.

O direito real de laje, a princípio, remete ao direito de superfície, em razão de ter como pressuposto a cisão da propriedade em duas, como consequência da construção ou plantação em terreno alheio. Talvez por isso, já existam autores afirmando que o direito real de laje “não constitui um direito real novo, mas uma modalidade de direito de superfície que, desde 2001, já tem previsão expressa na legislação brasileira, a superfície por sobrelevação”.<sup>2</sup>

Contudo, essa visão não se mostra a mais correta, já que não leva em consideração a autonomia e a extensão do novo direito real criado.

---

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.

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.

§ 10 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.

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

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.

§ 10 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.

§ 20 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.

Art. 1.510-E. A ruína da construção-base implica extinção do direito real de laje, salvo:

I - se este tiver sido instituído sobre o subsolo;

II - se a construção-base não for reconstruída no prazo de cinco anos.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não afasta o direito a eventual reparação civil contra o culpado pela ruína.

<sup>2</sup> ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície. *Revista Consultor Jurídico*. Disponível em: [www.conjur.com.br](http://www.conjur.com.br). Acesso em 03 jan. 2017.

O direito real de superfície, que encontra duplo regramento em nosso Direito (no Código Civil e no Estatuto da Cidade),

“consiste na faculdade que o proprietário possui de conceder a um terceiro, tido como superficiário, a propriedade das construções e plantações que este efetue sobre ou sob o solo alheio (solo, subsolo ou espaço aéreo do terreno), por tempo determinado ou sem prazo, desde que promova a escritura pública no registro imobiliário.”<sup>3</sup>

De fato, a doutrina já admitia a superfície por cisão, permitindo que o direito real fosse constituído sobre construção já existente, autorizando que a superfície fosse instituída a favor de terceiros,<sup>4</sup> fazendo surgir uma propriedade resolúvel sobre as acessões construídas (superfície por cisão) ou a construir, completamente autônoma em relação à propriedade do solo. Deste modo, tornar-se-ia possível a constituição de novos direitos ou ônus sobre a propriedade superficiária. A superfície é, porém, temporária, e, com o advento do termo, extinguem-se todos os direitos, ônus e gravames sobre ela incidentes.<sup>5</sup>

O direito de laje, ao contrário do direito de superfície por sobrelevação, é perene e não se extingue com o transcurso de prazo ou advento de termo. Nele haverá uma redução definitiva do direito de propriedade do titular, que perderá algumas faculdades jurídicas sobre a área objeto do novo direito instituído.

A autonomia do direito de superfície não permite a abertura de matrícula para a propriedade superficiária.<sup>6</sup> Todos os atos relacionados à propriedade do solo e à propriedade superficiária permanecerão inscritos em matrícula única, como já ocorre com os demais direitos reais sobre coisa alheia e de garantia.<sup>7</sup>

No direito registral imobiliário, adota-se o princípio da unitariedade matricial, assim explicado por Alyne Yumi Konno:

---

<sup>3</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil. Salvador: Juspodivm, 2014, v. 5, p. 525.

<sup>4</sup> MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Curso de direito civil*. São Paulo: Atlas, 2015, v. 5, p. 335.

<sup>5</sup> Conforme art. 1.359 do Código Civil: “Resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possuía ou detinha.”

<sup>6</sup> CORRÊA, Leandro Augusto Neves; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. Direito de superfície e a possibilidade de sua instituição em parte de imóvel: a situação das antenas de telefonia. *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 81, ano 39, p.133-154. São Paulo: Ed. RT, jul-dez, 2016.

<sup>7</sup> SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. O direito de superfície na legislação brasileira. *Boletim do IRIB em Revista*, São Paulo, ed. 325, p. 97, mar-abr. 2006.

“[...] todo imóvel deve ser matriculado no Livro 2 – Registro Geral, sendo que é na matrícula que se descreve o imóvel, e em seguida a ela são lançados os atos que o afetam e os sujeitos a ele relacionados, constituindo o Livro 2 o repositório das informações que digam respeito ao imóvel, previstas no art. 167 da Lei 6.015/73.”<sup>8</sup>

Esse princípio sempre foi seguido à risca pelo legislador e pelos registradores. As matrículas são abertas para os imóveis, e os direitos sobre eles incidentes são registrados e averbados no fôlio real. Até mesmo nas enfiteuses ainda operantes, a existência e modificações dos dois direitos reais perpétuos (domínio direto e domínio útil) são mantidas na mesma matrícula.

O direito real de laje foge a essa regra, por exigir a abertura de matrícula própria, em razão da definitividade da cisão perpetrada.

Como demonstrado, enormes são as diferenças entre o direito de superfície, mesmo em sua modalidade de sobrelevação ou cisão, e o direito de laje.

A nosso ver, o direito de laje se aproxima mais da enfiteuse e do condomínio por unidades independentes (edifício), embora com eles também não se confunda.

Na enfiteuse não há a abertura de matrículas próprias para o domínio direto e útil, convivendo os dois direitos autônomos na mesma folha matricular.<sup>9</sup> A enfiteuse, embora perpétua, cinde a propriedade em dois direitos, cujas faculdades são bastante distintas: enquanto o proprietário direto tem a nua-propriedade do bem, o enfiteuta possui um direito quase tão amplo quanto a propriedade, no qual se encontra toda a utilidade da coisa. A relação entre ambos se restringe a obrigações quase sempre de cunho pecuniário, como no pagamento do foro anual e do laudêmio nas transmissões. Há, ainda, a possibilidade de extinção da enfiteuse, com a consolidação de ambos os direitos em uma só pessoa, seja pelo resgate ou pela renúncia.<sup>10</sup>

No direito real de laje, o direito é perpétuo, ocorrendo a cisão definitiva entre o direito de propriedade e o de laje. Não há, entre os dois titulares, direitos e obrigações como as da enfiteuse, de forma que não se pode fixar prestações pecuniárias, como o foro e o laudêmio. Não existe a possibilidade de resgate, e a livre pactuação quanto ao direito

---

<sup>8</sup> KONNO, Alyne Yumi. *Registro de imóveis* - Teoria e prática. São Paulo: Memória Jurídica, 2007, p. 29-30.

<sup>9</sup> CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 103.

<sup>10</sup> FIUZA, César. *Direito civil* - Curso completo. 18. ed., São Paulo: Ed. RT, 2015, p. 1.095-1.099.

de preferência nos casos de alienação não descaracteriza a sua natureza. Nesse ponto, o direito real de laje mais se assemelha ao regime jurídico da propriedade condominial.

De fato, após confrontar o direito de laje com o direito de superfície e com a enfiteuse, pode-se verificar que o novo instituto delas se afasta, guardando maior identidade com o regime jurídico aplicado às unidades autônomas submetidas ao regime de condomínio edilício. É diferente, contudo. O condomínio edilício é realidade sedimentada no Direito brasileiro. Tem como característica principal o fato de conviverem, na mesma situação, propriedade individual e propriedade coletiva. Consiste em situação condominial sobre área edificada em terreno, permitindo-se a instituição de regime jurídico diferenciado, no qual se criam unidades imobiliárias constituídas de área de uso privativo e áreas de uso comum. É obrigatório atribuir uma fração ideal a cada unidade, de parte correspondente ao solo e às áreas comuns. Deste modo, o somatório das frações ideais das unidades autônomas atinge cem por cento do solo sobre o qual foi edificada a construção. Esse condomínio tem regime diverso do condomínio comum, não sendo permitida, como regra, sua extinção voluntária, tampouco havendo direito de preferência no caso de alienação das unidades autônomas. No entanto, conforme entendimento doutrinário predominante, é requisito para sua instituição a existência de área comum, aí não se considerando paredes e muros (sujeitos a condomínio necessário, arts. 1.327 a 1.330 do Código Civil).

O direito real de laje surge para atuar exatamente no vácuo existente entre os institutos acima analisados.<sup>11</sup> Sempre que não houver a possibilidade de se instituir condomínio edilício, nem for o caso de direito de superfície (em razão de sua temporariedade), pode-se valer do direito de laje, para instituir regime jurídico perene, análogo às unidades imobiliárias autônomas do condomínio edilício.

A nosso ver, o direito de laje não é um direito real sobre coisa alheia, nos moldes dos demais direitos reais desta natureza previstos na legislação civil. *O direito de laje é uma nova forma de direito de propriedade*, que tem a mesma autonomia e perenidade que a propriedade edilícia. Uma vez instituído o regime de direito de propriedade de laje sobre o imóvel, este regime perdurará até a sua extinção, que ocorrerá nas mesmas hipóteses da propriedade edilícia. Não haverá extinção por

---

11 Não obstante ser possível, em algumas situações, aplicar o condomínio edilício ou o direito de laje, conforme o interesse do titular do imóvel.

vontade unilateral de algum titular de laje ou da construção-base, como ocorre no condomínio geral, nem em razão do decurso do tempo, como ocorre na superfície. O titular da propriedade da laje poderá usar, gozar e dispor de sua unidade autônoma,<sup>12</sup> que se transmitirá aos seus descendentes, quando de sua morte. Assim, encarar o direito de laje como uma nova forma de direito de propriedade facilita a interpretação do instituto, tornando-o mais adequado à sua finalidade. Por esse motivo, sugere-se utilizar a terminologia *direito de propriedade de laje*.

Na mesma linha de raciocínio, ensina Nelson Rosenvald que:

“[...] não existem direitos reais em coisa alheia com o atributo da perpetuidade, pois em algum momento o titular terá que restituir os poderes dominiais ao proprietário. [...] O direito de laje é uma nova manifestação do direito de propriedade. [...] A tipificação do direito de laje - com início no artigo 1.510-A do Código Civil -, abre-se um novo capítulo na constante resignificação do direito de propriedade brasileiro. [...] A seu turno, o direito de laje é propriedade perpétua, cujo registro no RGI ensejará uma nova matrícula, independente daquele aplicável à propriedade do solo ou de sua fração ideal”<sup>13</sup>

No direito real de laje há a constituição de unidade imobiliária autônoma, de forma definitiva, com abertura de matrícula própria no Registro de Imóveis. Para tanto, o §4º do art. 1.510-A do Código Civil considera que “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”. Nota-se, aqui, a principal diferença entre o direito real de laje e o condomínio edilício: não há representatividade do imóvel no solo, haja vista que não haverá fração ideal do terreno atribuída à unidade autônoma, decorrente do direito real de laje.

Da própria redação da lei, pode-se identificar que o direito real de laje não tem por escopo substituir o condomínio edilício, mas sim ocupar o espaço por ele deixado. Prevê-se, expressamente, que o novo instituto “não implica a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas” (art. 1.510-A, §4º, Código Civil).

De igual modo, não haverá direito de preferência titular do direito de laje, no caso de alienação da construção-base, haja vista que o ordenamento jurídico busca exatamente

---

<sup>12</sup> Conforme § 3º do art. 1.510-A do Código Civil.

<sup>13</sup> ROSENVALD, Nelson. O direito real de laje como nova manifestação de propriedade. Disponível em: [www.nelsonrosenvald.info](http://www.nelsonrosenvald.info). Acesso em: 31 out. 2017.

a cisão da propriedade da laje e do imóvel sobre o qual se assenta. Não visa, pois, à concentração das faculdades da propriedade numa mesma pessoa. Por outro lado, haverá direito de preferência, em caso de alienação de qualquer das unidades sobrepostas, quando 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. O direito de preferência, como ressalvado na parte final do art. 1.510-D, pode ser objeto de livre pactuação entre as partes. Deste modo, a autonomia privada permite que seja estabelecido, no instrumento de instituição do direito de laje, a dispensa ou renúncia ao direito de preferência, prestigiando a autonomia e independência do direito constituído como unidade autônoma e com matrícula própria. Caso não haja o afastamento expresso do direito da preferência, 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. Por fim, 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.

Importante ressaltar, ainda, que o direito de laje permite que seu titular institua novos direitos de laje. Segundo o §6º do art. 1.1510-A, “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”. A interpretação dada por alguns doutrinadores<sup>14</sup> já vinha sendo no sentido de que a faculdade de aceitar novas lajes estaria reservada ao proprietário do terreno. Tal ressalva é bastante lógica, haja vista que o direito de laje nasce de uma limitação ao direito de propriedade, como tal, deve ser interpretada de forma restritiva, permanecendo o proprietário com a faculdade de, pelo menos, se opor à instituição de novos direitos de laje, caso as normas municipais permitam construções de outras edificações sobrelevadas.

O direito real de laje pode ser constituído e transferido por ato entre vivos ou *causa mortis*, aos herdeiros legítimos e testamentários. É também passível de ser adquirido por usucapião, tendo em vista o tempo e o *animus* possessório do ocupante da edificação existente. Admite-se a usucapião ordinária, com justo título e boa-fé, após

---

<sup>14</sup> STOLZE, Pablo. Direito real de laje: primeiras impressões. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/54931>>. Acesso em: 05 jan. 2017.

10 anos de posse mansa e contínua, com vontade de dono, podendo este prazo se reduzir a cinco anos, caso a instituição da laje haja sido onerosa, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que o possuidor houver estabelecido sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico (parágrafo único, art. 1.242, Código Civil). A usucapião poderá ser também extraordinária, caso não haja justo título ou boa-fé, após um lapso de quinze anos de posse mansa e ininterrupta, com vontade de dono. O prazo será reduzido a dez anos, se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo (parágrafo único, art. 1.238, Código Civil).

Felisa-María Corvo López noticia que, na Espanha, o direito de laje vem sendo estudado como alternativa ao contrato de troca de terreno por edificação futura. Este contrato permite a um terceiro edificar em terreno alheio, de tal modo que, finda a edificação, o dono do solo e o construtor adquiram a propriedade de partes diferentes do imóvel resultante. A fórmula, porém, não é plenamente satisfatória, uma vez que redundando em grave desequilíbrio entre os interesses em jogo. Evidentemente, as empresas construtoras saem em clara vantagem sobre o dono do solo.<sup>15</sup>

Os direitos reais de laje e de subedificação mostram-se como alternativa viável à troca de terreno por edificação futura. Os direitos de sobrelevação e subedificação consistem num direito real de caráter limitado, que faculta a seu titular construir certo volume acima ou abaixo de um edifício alheio. A propriedade das novas edificações se destacará do imóvel sobre ou sob o qual se tenha construído, cabendo ao titular do direito real.<sup>16</sup>

Evidentemente, o direito de laje só será alternativa ao contrato de troca de terreno por edificação futura, a se admitir a possibilidade da constituição desse direito em imóvel não edificado.<sup>17</sup>

Felisa-María Corvo López explica que diversos autores se apoiam na autonomia privada e no rol aberto de Direitos Reais que vige na Espanha para justificar a instituição do direito de laje e de subedificação sobre terreno sem construção. A autora defende, contudo, tais direitos pressupõem um edifício, que pode estar construído, em construção ou apenas como projeto, e que sempre que estiverem presentes os

---

<sup>15</sup> LÓPEZ, Felisa-María Corvo. *Los derechos de sobreedificación y subedificación como alternativa al cambio de solar por edificación futura*, p. 01. Disponível em: <[www.uma.es/media/files/CORVO\\_LOPEZ\\_1.pdf](http://www.uma.es/media/files/CORVO_LOPEZ_1.pdf)>. Acesso em: 09 mai. 2017.

<sup>16</sup> LÓPEZ, Felisa-María Corvo. *Los derechos de sobreedificación*, cit., p. 02.

<sup>17</sup> LÓPEZ, Felisa-María Corvo. *Los derechos de sobreedificación*, cit., p. 03.

pressupostos para constituição do regime de propriedade horizontal, a opção pelo direito de laje ou de subedificação seria válida:

Desde nuestro punto de vista, la naturaleza jurídica de los derechos de sobreedificación y subedificación presupone su constitución sobre un edificio – el cual puede encontrarse construido, en construcción, o en proyecto. No obstante, sabedores de la utilidad que puede suponer en algunos casos su constitución sobre un solar, consideramos que la misma podría admitirse cuando se den los presupuestos para la constitución de la propiedad horizontal. Dentro de tales supuestos, podría incluirse, a priori, aquel en que la constitución de los derechos de sobreedificación y subedificación se presenta como una alternativa al contrato de cambio de solar por edificación futura, pues una vez ejercitado el derecho, existirá una pluralidad de titulares, que serán a la vez cotitulares del suelo. Pensamos concretamente en el supuesto en que el propietario de un solar concede un derecho de sobreedificación o subedificación sobre el mismo a favor de un tercero que se obliga a entregar, como contraprestación, un número determinado de plantas, pisos, locales o plazas de garaje. Ejercitado el referido derecho, existirá una pluralidad de propietarios y una cotitularidad sobre el suelo.

Así las cosas, parece que, aunque sea por esta vía excepcional, podría defenderse la viabilidad de la fórmula alternativa que estudiamos.<sup>18</sup>

Cabe esclarecer, contudo, que no Direito Espanhol, o direito de laje implicaria em cotitularidade do solo, quando exercido (edificado), como explica María Teresa Alonso Pérez:

Puede tratarse también de un derecho de sobre y de subedificación, en cuyo caso el titular adquirirá una cuota en el suelo y en el resto de elementos comunes cuando realice la sobre o subedificación, incorporándose entonces como copropietario, y asumiendo entonces derecho a votar y obligación de contribuir a los gastos comunes.<sup>19</sup>

María Teresa Alonso Pérez, em estudo comparado entre a legislação espanhola e a francesa, concluiu ser possível instituir o direito de ‘sobreedificação’ em imóvel sujeito a condomínio edilício. Essa constituição pode ser feita como reserva do direito de edificar futuramente sobre ou sob o prédio, ou posteriormente, após constituída a copropriedade edilícia, sendo que nesse último caso, serão os titulares das unidades deverão constituir esse direito.

<sup>18</sup> LÓPEZ, Felisa-María Corvo. *Los derechos de sobreedificación*, cit., p. 04-05

<sup>19</sup> PÉREZ, María Teresa Alonso. *La sobreedificación y la subedificación en la propiedad horizontal (Estudio de Derecho comparado hispano-francés)*, p. 709.

Creo que la facultad de sobre y de subedificación en una finca constituida en régimen de propiedad horizontal no sólo puede privatizarse, si no que, además, ha de tenerse en cuenta que existen diferentes formas de articular dicha privatización, que, a continuación examinamos.

De entrada, la privatización de las facultades de sobre y de subedificación puede venir ya establecida desde el mismo momento en que se constituye el régimen de propiedad horizontal, en el propio título constitutivo. Cuando quien resulta ser titular de estos derechos es el propietario único del edificio que se los atribuye antes de comenzar la venta de los pisos y locales se habla de reserva de estos derechos.

[...]

En estos casos entiendo que no cabe hablar de constitución por reserva; designación que sólo hay que usar para el caso en que el propietario único del edificio se atribuye unilateralmente el derecho.

[...]

Un ejemplo de constitución por reserva del propietario único de la finca lo tenemos en la RDGRN de 25 de septiembre de 1991 (RAJ 6236), en el que la propietaria única constituye un régimen de propiedad horizontal sobre un inmueble, reservándose el derecho de construir cuatro plantas más. Otro ejemplo aparece en la RDGRN de 6 de noviembre de 1996 (RAJ 7928).

Cabe, también, que, configuradas estas facultades, desde el principio, como elementos comunes, sean privatizados, por enajenación decidida por un acuerdo del conjunto de copropietarios. El problema a resolver en este caso, y al que nos referiremos más adelante, es la determinación de la mayoría por la que debe válidamente adoptarse dicho acuerdo.<sup>20</sup>

A autora defende, ainda, ser possível constituir o direito de laje para pessoa não integrante do condomínio edilício, devendo ser estabelecida a forma como qual os titulares dos direitos irão se relacionar, como no que diz respeito à participação nas assembleias, contribuição com as despesas, etc.

La atribución privativa puede operarse, bien en favor de personas que no forman parte de la comunidad, bien en favor de personas que sí son copropietarios. Que sea una u otra forma de privatización es relevante a efectos de establecer el régimen jurídico que rige el ejercicio de dichas facultades y también las relaciones del titular con el resto de copropietarios del edificio. Entre otras cosas saber ante qué tipo de relación estamos permitirá determinar si el titular de las facultades a que nos referimos forma parte de la copropiedad o no, es decir, si tiene derecho a voto y obligación de contribuir a los gastos

---

<sup>20</sup> PÉREZ, María Teresa Alonso. *La sobreedificación y la subedificación en la propiedad horizontal*. p. 702-703.

comunes, y, además, permite precisar el momento de ingreso en la comunidad.<sup>21</sup>

Se, por um lado, o direito real de laje não soluciona todos os problemas do contrato de troca de terreno por edificação futura, por outro lado, acaba sendo uma alternativa a se debater.<sup>22</sup>

A necessidade de resolver questões referentes a placas de aquecimento solar, antenas, sobrelevações, estacionamentos e caves subterrâneos é comum em diversos países. Na Bélgica, houve uma tentativa de se resolver o problema, através da Lei de 25 de abril de 2014, que autoriza a constituição de direito real *acima* ou *abaixo* de edificação alheia.<sup>23</sup>

A propriedade se desdobra em propriedade da edificação e dos novos volumes construídos ou sobrepostos.<sup>24</sup>

O que se vê de diferente no Direito belga é que o novo direito real acaba sendo, à diferença do brasileiro, uma modalidade de superfície, com prazo de duração limitado a 50 anos, de modo que a cisão não ocorre de forma definitiva.

---

<sup>21</sup> PÉREZ, María Teresa Alonso. *La sobreedificación y la subedificación en la propiedad horizontal*, cit., p. 704.

<sup>22</sup> LÓPEZ, Felisa-María Corvo. *Los derechos de sobreedificación*, cit., p. 08.

<sup>23</sup>Notaires BERQUIN Notarissen. *La nouvelle loi sur le droit de superficie clarifie les choses concernant la construction sur, au-dessus ou en dessous du fonds d'autrui*, p. 01. Disponível em:

<[http://berquinnotarissenbe.webhosting.be/public/pdf/nieuwsbrief\\_fr/201412\\_IMU\\_FR\\_De\\_gewijzigde\\_opstalwet.pdf](http://berquinnotarissenbe.webhosting.be/public/pdf/nieuwsbrief_fr/201412_IMU_FR_De_gewijzigde_opstalwet.pdf)>. Acesso em: 09 mai. 2017. “Qu’est-ce qui a changé depuis la nouvelle loi sur le droit de superficie?”

En 2013, les notaires ont enfin été entendus: un projet de loi visant à adapter la loi archaïque sur le droit de superficie a été déposé. Le nouvel article 1er de la loi sur le droit de superficie répond d'emblée à une des questions les plus insistantes en stipulant que “*le droit de superficie est le droit réel qui consiste à avoir des bâtiments, ouvrages ou plantations, en tout ou partie, sur, au-dessus ou en dessous du fonds d'autrui*”:

- Sachant qu’un droit de superficie est désormais possible au-dessus du fonds d’autrui, la nouvelle loi clarifie les choses en ce qui concerne notamment l’installation de panneaux solaires, d’antennes, d’étages ajoutés à des bâtiments existants... La propriété des panneaux solaires, antennes, étages sur des bâtiments existants peut donc appartenir à une autre personne que le propriétaire du bâtiment sur lequel les panneaux solaires, antennes... sont installés. Et ce pour un terme maximum renouvelable de 50 ans.

- La constitution d’un droit de superficie en dessous du fonds d’autrui est également possible. Une scission de la propriété pour un terme renouvelable de 50 ans est également possible à ce niveau, ce qui clarifie les choses pour les projets souterrains, tels que tunnels, parkings souterrains et caves. Ce faisant, la loi exclut expressément la possibilité jadis défendue d’une scission éternelle de la propriété souterraine sur la base du droit de superficie. Enfin, la nouvelle loi précise que le propriétaire foncier n’est pas le seul à pouvoir concéder un droit de superficie, le titulaire d’un droit réel limité le peut aussi. Songez notamment à l’usufruitier, à l’emphytéote et au superficiaire. Ils ne le peuvent évidemment que dans les limites du droit dont ils sont eux-mêmes titulaires.

Ces modifications clarifient - enfin - les choses pour le notaire et les parties associées à la construction sur, au-dessus ou en dessous du fonds d’autrui.”

<sup>24</sup> Notaires BERQUIN Notarissen. *La nouvelle loi sur le droit de superficie*, cit., p. 01.

De todo modo, o Direito brasileiro, na esteira do belga e do espanhol, prevê, no rol dos direitos reais, a possibilidade de se constituir uma espécie de subedificação, isto é, permite que o proprietário de uma construção-base possa ceder a superfície inferior de sua construção, a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

### 3. Forma de constituição e questões registrais

A Lei 13.467, de 2017, foi bastante sucinta ao regulamentar a questão registral do direito de laje, introduzindo um único dispositivo na Lei de Registros Públicos.<sup>25</sup> Assim, diversas questões de ordem prática merecem reflexão e debate, visando possibilitar a efetivação desse novo direito como instrumento de política urbana e regularização de situações fáticas.

Inicialmente, quanto à forma de sua constituição, diante da ausência de norma específica, entende-se que se aplica a regra geral do art. 108 do Código Civil, sendo necessário instrumento público, quando o valor do imóvel for superior a trinta salários mínimos. O que se deve levar em consideração é o valor fiscal de todo o imóvel, não o preço fixado pelas partes para constituição do direito.<sup>26</sup>

Um segundo ponto que merece estudo é a necessidade de averbação da construção para que se possa, em momento seguinte, instituir o direito de laje a favor de terceiro.<sup>27</sup>

Como restou demonstrado, o direito de laje é bastante semelhante ao condomínio edilício, por meio do qual é necessária a existência de construção averbada na matrícula para ser instituído (ressalvados os casos de incorporação imobiliária).

A se analisar a lógica do instituto, o direito de laje só deveria existir, de fato, sobre uma edificação,<sup>28</sup> já que tem como pressuposto a cessão, pelo proprietário da construção-base, “da superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje

---

<sup>25</sup> Conforme §9º do art. 176 da Lei 6.015/73: “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.”

<sup>26</sup> Conforme decidido pelo STJ no Recurso Especial 1.099.480-MG, 4ª Turma, Rel. Min. Marco Buzzi, julgado em 2/12/2014.

<sup>27</sup> WEINGARTEN, Marcelo; CYMBALISTA, Renato. Direito de laje: *desafios*. Disponível em: <<http://sites.usp.br/outrosurbanismos/direito-de-laje-2/>>. Acesso em: 03 jan. 2017.

<sup>28</sup> Existe a possibilidade, também, de instituir direito de laje sobre o subsolo de construção, nos termos do §2º do art. 1.510-A do Código Civil.

mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo” (*caput* do art. 1.510-A do Código Civil).

Ademais, num parágrafo distinto (§ 6º do art. 1.510-A), a lei faz referência à observância das posturas locais de edificação, deixando claro que as regras municipais ou distritais devem ser observadas pelas partes.

Assim, parece lógico que, para se constituir direito de laje, deva-se (i) estar regularmente averbada a construção na matrícula do imóvel e (ii) existir alvará de construção aprovado referente à edificação a ser realizada sobre a já existente ou algum outro documento do ente público certificando que existe potencial construtivo. Entendimento diverso implicaria na constituição de um direito real que teria objeto ilícito (construção proibida), ferindo o art. 104, inciso II, do Código Civil.

Deste modo, não seria possível instituir direito de laje sobre imóvel que, na matrícula, se apresente como lote vago.

De outro lado, não se pode negar ao instituto a possibilidade de regularizar situações jurídicas já existentes, como nos casos em que já exista a edificação construída (e averbada) na matrícula, sendo um o proprietário registral e outro o titular (de fato) de edificação sobreposta. Nestes casos, pelo princípio da gravitação jurídica, a construção (acessório) se presume pertencer ao titular do terreno (principal). No entanto, nada impede que seja instituído por meio de escritura de constituição de direito de laje, na qual compareçam o proprietário registral e o titular da laje, estabelecendo-se a área da construção sobreposta, que será objeto da laje, abrindo-se a matrícula correspondente para o novo direito real, com o conseqüente registro desse direito em nome do beneficiário.

Mostra-se viável, outrossim, a instituição, por escritura pública, somente pelo titular registral, de direitos de laje sobre construção já averbada em seu imóvel, com abertura das respectivas matrículas, para que posteriormente possam ser alienados a terceiros estes direitos. A realidade demonstra que, para fins de financiamento imobiliário, as instituições financeiras exigem matrícula própria com construção averbada, para fins de concessão do empréstimo e registro da garantia. Tal como ocorre com o condomínio edilício, no qual o proprietário pode instituir esse regime jurídico isoladamente, com

abertura de matrícula para as unidades autônomas, no direito real de laje deve-se aplicar a mesma sistemática.<sup>29</sup>

Se o direito de laje for transferido a título gratuito, estará sujeito à incidência de ITCMD.<sup>30</sup> Se for onerosa a transmissão, haverá incidência de ITBI.<sup>31</sup> Esses impostos incidem na transmissão do direito, de modo que o registro do ato de instituição do direito real de laje não configura hipótese de incidência tributária; mas a transferência deste direito a terceiro pelo titular registral, estará sujeita a tributação, nos moldes das legislações estaduais e municipais.

#### 4. Obstáculos

Pode-se extrair da exposição de motivos da MP 759/2016, convertida na Lei 13.465/17, que o principal motivo para a criação do novo direito real foi a “regularização fundiária de favelas”. Veja-se:

113. VI – SOBRE O DIREITO REAL DE LAJE. Em reforço ao propósito de adequação do Direito à realidade brasileira, marcada pela profusão de edificações sobrepostas, o texto prevê a criação do direito real de laje.

114. Por meio deste novo direito real, abre-se a possibilidade de se instituir unidade imobiliária autônoma, inclusive sob perspectiva registral, no espaço aéreo ou no subsolo de terrenos públicos ou privados, desde que esta apresente acesso exclusivo. Tudo para que não se confunda com as situações de condomínio.

115. O direito de laje não enseja a criação de co-domínio sobre o solo ou sobre as edificações já existentes. Trata-se de mecanismo eficiente para a regularização fundiária de favelas.<sup>32</sup>

Entretanto, o instituto não veio acompanhado de normas práticas que facilitem sua utilização fora do procedimento de regularização fundiária de interesse social.

---

<sup>29</sup> Avançando mais um pouco, por que não se permitir a incorporação imobiliária em empreendimentos no qual o resultado final seriam direitos de laje, em vez de unidades autônomas com fração ideal no solo? Ou ainda, produtos híbridos, tais como unidades autônomas e direitos de laje? A nosso ver, nada impede essa interpretação, haja vista que o parágrafo único do art. 28 da Lei 4.591/64 dispõe que “considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações *compostas de unidades autônomas*”. (grifo nosso).

<sup>30</sup> Conforme art. 155, I da Constituição da República: “Art. 155. Compete aos Estados e ao Distrito Federal instituir impostos sobre: I - transmissão causa mortis e doação, *de quaisquer bens ou direitos*;” (grifo nosso).

<sup>31</sup> Conforme art. 156, II da Constituição da República: “Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre: II - transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, *e de direitos reais sobre imóveis*, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;” (grifo nosso).

<sup>32</sup> Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2016/Exm/Exm-MP%2075916.pdf](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/Exm/Exm-MP%2075916.pdf). Acesso em: 03 jan. 2017.

No âmbito de procedimento de regularização fundiária, vários mecanismos foram criados para possibilitar que um dos objetivos finais seja alcançado: a titulação dos ocupantes. Assim, na regularização fundiária de interesse social, atualmente denominada Reurb-S, existe possibilidade de o Poder Público empregar vários institutos jurídicos visando atribuir ao ocupante o direito real adequado à realidade constatada (tais como o de propriedade, laje, concessão de direito real de uso), bem como regularizar a edificação existente, independentemente da apresentação de pagamento da contribuição previdenciária relativa à construção

O art. 63 da Lei 13.465/2017 permitiu, ainda, que a construção seja averbada com base em ‘mera notícia’, independentemente de emissão de habite-se e certidão previdenciária:

Art. 63. No caso da Reurb-S, a averbação das edificações poderá ser efetivada a partir de mera notícia, a requerimento do interessado, da qual constem a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação de habite-se e de certidões negativas de tributos e contribuições previdenciárias.

Contudo, fora da esfera da regularização fundiária de interesse social, os trâmites para regularizar uma construção junto ao ente municipal, para obter a certidão de quitação previdenciária relativa à obra realizada e para averbar essa edificação no Registro de Imóveis é bastante complexo, demorado e custoso. O resultado disso é a ausência de averbação de construção na grande maioria das matrículas.<sup>33</sup>

Toda essa burocracia representa um entrave na concretização do que se poderia chamar de *princípio da correspondência entre a situação fática e a matricial*. Se o novo direito real visa, de fato, possibilitar a regularização da situação registral de pessoas que ocupem essas edificações sobrepostas, deveria facilitar o ingresso das construções na matrícula.

Um primeiro passo seria permitir que o município expeça o “Habite-se”, quando a construção realizada, mesmo que em contrariedade às normas municipais de edificação, já esteja concluída e consolidada pelo decurso do tempo, de modo que a

---

<sup>33</sup> Para se averbar uma construção na matrícula do imóvel são necessárias a certidão de “baixa de construção e Habite-se”, expedida pelo Município, e certidão negativa de débitos com o INSS, relativa à área construída.

demolição se mostre inviável.<sup>34</sup> Manter essas edificações no limbo jurídico não se mostra útil para a sociedade. Por óbvio, se a construção apresenta riscos à incolumidade física dos ocupantes, deve haver a remoção das pessoas que ali residam e a demolição da edificação. Mas diante da ausência de riscos, a situação já consolidada deve ser reconhecida pelo ente público municipal, sem maiores exigências, tais como planta elaborada por engenheiro, anotação de responsabilidade técnica, dentre outras.

A habitual postura passiva dos órgãos municipais não pode mais ser admitida. O que se nota é que o município realiza, regularmente, atualização do cadastro imobiliário, lançando a existência de construções sobre os terrenos (mesmo quando realizadas sem alvará de construção e “Habite-se”), valendo-se desses cadastros para fins de cobrança de IPTU e ITBI. Por outros termos, o ente público tem conhecimento da construção e se vale desta informação para tributar o contribuinte. Geralmente, todavia, permanece inerte quanto à verificação da observância das posturas municipais para construção, bem como quanto à análise de risco.

O fato de se considerar a construção irregular para fins de tributação, ao invés de servir como sanção ao proprietário que a realizou, como aplicação do princípio da *pecúnia non olet*, atua como um benefício ao proprietário. O objetivo de se tributar os atos ilícitos ou irregulares é impedir que o agente se beneficie de sua ilicitude, deixando de recolher tributos aplicáveis ao cidadão cumpridor das leis. No caso de se considerar as construções irregulares para fins de tributação, o proprietário acabará recolhendo tributo menor do que faria se ela fosse desconsiderada, uma vez que o IPTU tem alíquotas menores para imóveis construídos, principalmente se a destinação for residencial, ao passo que os lotes vagos são tributados de forma mais gravosa, com possibilidade de haver progressividade no tempo em razão do descumprimento do dever de edificação.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Conforme decidido pelo TJES: “[...] 3 - Para justificar a demolição da construção é necessário que o autor demonstre os efetivos prejuízos suportados por ele, tendo em vista que não se deve concluir pela demolição da obra como se fosse algo simples, pois, tal prática causaria o despejo familiar. 4 - Decidir pela demolição de um imóvel já construído e habitado pelo simples fato de não ter havido licença para construí-lo não se mostra a solução mais correta, posto que estaria-se (*sic*) infringindo os preceitos constitucionais insculpidos nos arts. 5º, caput e 6º, caput da Constituição da República, ou seja, o direito à propriedade e o direito à moradia. 5 - Não verifico nos autos qualquer constatação de que a obra foi construída de forma precária ou que esteja colocando em risco obras vizinhas, a segurança da vizinhança ou o bem estar (*sic*) da coletividade geral. 6 - Deveria a Municipalidade ter verificado a segurança da construção, o que não ocorreu, cabendo agora, tão somente, viabilizar a regularização do imóvel junto aos órgãos competentes e exigir do requerido o cumprimento da pena pecuniária que foi imposta no momento da confecção do auto de infração. [...]” (ESPÍRITO SANTO, Remessa Ex-officio 35000119236, 2010).

<sup>35</sup> Os arts. 5º e 7º da Lei 10.257/2001 autorizam o IPTU progressivo quando o estiver não edificado, subutilizado ou não utilizado, na forma e limites previstos no Plano Diretor.

Fica evidenciado o comportamento contraditório do município, ao reconhecer, para fins tributários, a construção, e negar seu reconhecimento para fins de averbação na matrícula, causando, com isso, enorme informalidade, não só das construções, perante o Registro de Imóveis, como também dos direitos dos ocupantes, eis que a falta de averbação da edificação inviabiliza a instituição de condomínio edilício, de direito de laje e de direito de superfície, dentre outros.

Sabe-se, também, que a maioria dessas construções são edificadas com esforço pessoal do morador, família e amigos, sem mão-de-obra remunerada. Atualmente, existe dispensa de exigência de certidão negativa de débitos previdenciários, quando o proprietário for pessoa física, não possua outro imóvel e a construção for, cumulativamente, residencial e unifamiliar, com área total não superior a 70m<sup>2</sup>, destinada a uso próprio, do tipo econômico ou popular, executada sem mão-de-obra remunerada, e não tenha o proprietário se beneficiado por declaração de idêntico teor, anteriormente.<sup>36</sup>

No entanto, a autarquia federal considera o total de área construída na matrícula, para fins de aplicação desta dispensa. Assim, na hipótese de edificações sobrepostas, as áreas seriam somadas, sendo necessária a CND, quando a área total ultrapassar 70m<sup>2</sup>. Nessas hipóteses, o proprietário deve recolher o tributo sobre o total da área, não sobre o que exceder a 70m<sup>2</sup>.

De início, deve-se salientar que a exigência de comprovação da regularidade previdenciária, a nosso ver, é uma forma indireta de cobrança, sendo inconstitucional.<sup>37</sup> Entretanto, uma forma de facilitar a regularização da construção seria considerar, para fins de dispensa de apresentação da CND, a área construída relativa à unidade autônoma que seja objeto do direito de laje. Outro caminho seria facilitar o reconhecimento de prescrição quinquenal<sup>38</sup> relativa à cobrança da contribuição previdenciária, haja vista a burocracia existente junto ao órgão previdenciário.

Há, ainda, uma terceira opção, que seria permitir a realização das averbações de construção, pelo Registro de Imóveis, que posteriormente comunicaria ao ente público o ato praticado, para fins de fiscalização tributária. Atualmente, o art. 47 da Lei

---

<sup>36</sup> Conforme art. 370, inciso I, da Instrução Normativa RFB n. 971, de 13/11/2009.

<sup>37</sup> Vide decisão proferida pelo STF, na ADI 173/DF e ADI 394/DF.

<sup>38</sup> O Supremo Tribunal Federal aprovou a Súmula Vinculante 8, que reconhece a inconstitucionalidade do prazo de 10 anos de prescrição e decadência previstas na Lei 8.212/91.

8.212/91 exige a certidão negativa de débito relativa à obra, como requisito para a prática do ato de averbação da construção na matrícula do imóvel. Ao se adotar essa sistemática, seria facilitada a formalização das situações imobiliárias e, com a comunicação encaminhada pelo Oficial de Registro, a autarquia previdenciária poderia lançar em Dívida Ativa os tributos não recolhidos, havendo um ganho do ponto de vista tributário, já que, atualmente, ocorre a decadência do lançamento, ou a prescrição da pretensão da maioria dos créditos, por desconhecimento da realização da construção pelo INSS.

Diante do exposto, o que se verifica é que, não havendo uma mudança na legislação e na postura dos entes públicos, no sentido de facilitar a regularização das construções perante o Registro de Imóveis, dificilmente o direito real de laje assumirá papel relevante na redução das situações de informalidade, tornando-se apenas mais um direito real no rol do art. 1.225 do Código Civil, sem o protagonismo que dele se espera.

## **5. Considerações finais**

O presente artigo tem por escopo apenas iniciar o estudo do direito real de laje. Busca refletir acerca de seu impacto no Direito brasileiro e na prática registral, além de contribuir para o debate a respeito do tema. O que se espera, afinal, como destaca o próprio legislador, na exposição de motivos, é que se possa imprimir a maior efetividade ao novo direito real.

A criação do direito real de laje, como instituto que colmata a lacuna entre o direito de superfície e o condomínio edilício, foi um grande passo no sentido de viabilizar a regularização de situações de fato.

Faz-se necessário, porém, o adensamento do texto da Lei 13.465/17, para que o objetivo de se regularizar situações de informalidade seja atingido, em cumprimento ao princípio da correspondência entre a situação fática e a matricial.

## **Referências bibliográficas**

ALBUQUERQUE JÚNIOR, Roberto Paulino de. O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície. *Revista Consultor Jurídico*. Disponível em: <<http://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direitosuperficie>>. Acesso em 03 jan. 2017.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CORRÊA, Leandro Augusto Neves; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. Direito de superfície e a possibilidade de sua instituição em parte de imóvel: a situação das antenas de telefonia. *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 81, ano 39, p.133-154. São Paulo: Ed. RT, jul-dez, 2016.

ESPÍRITO SANTO. Tribunal de Justiça. Terceira Câmara Cível, Remessa ex-officio n. 35000119236, Rel. Des. Josenider Varejão Tavares, j. 11.05.2010. Disponível em: <[http://aplicativos.tjes.jus.br/sistemaspublicos/consulta\\_jurisprudencia/det\\_jurisp.cfm?edProcesso=35000119236%20&Justica=Comum&CFID=27518685&CFTOKEN=11959951](http://aplicativos.tjes.jus.br/sistemaspublicos/consulta_jurisprudencia/det_jurisp.cfm?edProcesso=35000119236%20&Justica=Comum&CFID=27518685&CFTOKEN=11959951)>. Acesso em: 04 jan. 2017.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*. Salvador: Juspodivm, 2014, v. 5.

FIUZA, César. *Direito civil - Curso completo*. 18. ed., São Paulo: RT, 2015.

KONNO, Alyne Yumi. *Registro de imóveis - Teoria e prática*. São Paulo: Memória Jurídica Editora, 2007.

LÓPEZ, Felisa-María Corvo. *Los derechos de sobreedificación y subedificación como alternativa al cambio de solar por edificación futura*, p. 01. Disponível em: <[www.uma.es/media/files/CORVO\\_LOPEZ\\_1.pdf](http://www.uma.es/media/files/CORVO_LOPEZ_1.pdf)>. Acesso em: 09 mai. 2017.

MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Curso de direito civil*. São Paulo: Atlas, 2015. v. 5.

Notaires BERQUIN Notarissen. *La nouvelle loi sur le droit de superficie clarifie les choses concernant la construction sur, au-dessus ou en dessous du fonds d'autrui*. Disponível em:

<[http://berquinnotarissenbe.webhosting.be/public/pdf/nieuwsbrief\\_fr/201412\\_IMU\\_FR\\_De\\_gewijzigde\\_opstalwet.pdf](http://berquinnotarissenbe.webhosting.be/public/pdf/nieuwsbrief_fr/201412_IMU_FR_De_gewijzigde_opstalwet.pdf)>. Acesso em: 09 mai. 2017.

PÉREZ, María Teresa Alonso. *La sobreedificación y la subedificación en la propiedad horizontal (Estudio de Derecho comparado hispano-francés)*. Disponível em:

<[https://www.boe.es/publicaciones/anuarios\\_derecho/abrir\\_pdf.php?id=ANU-C-2005-20069100764](https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2005-20069100764)>. Acesso em: 25 nov. 2017.

ROSENVALD, Nelson. *O direito real de laje como nova manifestação de propriedade*. Disponível em:

<<https://www.nelsonrosenvald.info/single-post/2017/09/14/O-direito-real-de-laje-como-nova-manifesta%C3%A7%C3%A3o-de-propriedade>>. Acesso em: 25 nov. 2017.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. O direito de superfície na legislação brasileira. *Boletim do IRIB em Revista*, São Paulo, ed. 325, p. 88-97, mar-abr. 2006.

STOLZE, Pablo. *Direito real de laje: primeiras impressões*. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/54931>>. Acesso em: 05 jan. 2017.

WEINGARTEN, Marcelo; CYMBALISTA, Renato. *Direito de laje: desafios*. Disponível em: <<http://sites.usp.br/outrosurbanismos/direito-de-laje-2/>>. Acesso em: 03 jan. 2017.

civilistica.com

Recebido em: 04.06.2017  
Aprovado em:  
29.08.2017 (1º parecer)  
07.11.2017 (2º parecer)

**Como citar:** FIUZA, César Augusto de Castro; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. Ensaio sobre o direito real de laje como previsto na Lei 13.465/2017. **Civilistica.com**. Rio de Janeiro, a. 6, n. 2, 2017. Disponível em: <<http://civilistica.com/ensaio-sobre-o-direito-real-de-laje/>>. Data de acesso.