

DIREITO REAL DE LAJE COMO NOVA MANIFESTAÇÃO DOS DIREITOS REAIS: IMPLICAÇÕES QUANTO À NATUREZA JURÍDICA

THE RIGHT TO THE SLAB AS A NEW MANIFESTATION OF PROPERTY RIGHTS: REFLECTIONS ON ITS LEGAL NATURE

ÉRICA PINHEIRO DE ALBUQUERQUE LEAL

Doutoranda e Mestra em Direito pela Faculdade de Direito da Universidade Federal do Pará (UFPA).
ericalbuquerqueleal@outlook.com

Recebido em: 10.08.2021

Aprovado em: 24.02.2024

ÁREA DO DIREITO: Civil

RESUMO: o presente estudo tem como objetivo analisar a natureza jurídica do direito real de laje, instituto recentemente incorporado ao Código Civil, a partir da conversão da Medida Provisória 759/2016 na Lei 13.465, de 11 de julho de 2017. Para alcançar esse objetivo, inicialmente buscou-se avaliar a origem legislativa do novo instituto legal e, posteriormente, estudar de forma comparativa com a clássica concepção do direito de propriedade e do direito de superfície, com os quais o instituto guarda semelhanças e os doutrinadores apontam dissonâncias conceituais. E por fim, procurou-se identificar a espécie em que o direito de laje se enquadraria no que concerne aos direitos reais – direito real sobre a coisa própria ou um direito real sobre coisa alheia. Tais investigações foram realizadas com base em pesquisa teórica, com levantamento bibliográfico e utilizou-se do método dialético para o alcance dos resultados. Nesse sentido, concluiu-se que, apesar das semelhanças apontadas com outros direitos reais, o direito de real de laje possui autonomia como categoria jurídica autônoma – *sui generis*, de natureza jurídica específica, que deve ser tratada como um direito real sobre coisa própria, por apresentar requisitos específicos e singulares ao instituto.

ABSTRACT: This study aims to analyze the legal nature of the right to the slab, a right recently incorporated into the Brazilian Civil Code following the conversion of Provisional Measure 759/2016 into Act No. 13.465/17, enacted on July 11, 2017. The paper seeks to assess the legislative origin of this new legal institute and, subsequently, to examine it in comparison with the classical conception of property rights and with surface rights, to which it bears certain similarities, as well as to highlight the divergences found in legal scholarship. Finally, the study attempts to determine the category to which the right to the slab belongs—whether it constitutes a right in rem over one's own property or a right in rem over someone else's property. The research was conducted through theoretical analysis, based on a bibliographic survey, and employed the dialectical method to support its conclusions. In this context, the study concludes that, despite the similarities with other property rights, the right to the slab constitutes an autonomous legal category—*sui generis* in nature—that should be classified as a right in rem over one's own property, given its specific and singular legal features.

PALAVRAS-CHAVE: Direito Civil – Direito de laje – Natureza Jurídica – Direito de propriedade – Direito real sobre a coisa própria.

KEYWORDS: Private Law – Right to the slab – Legal Nature – Property Rights – Right in rem.

SUMÁRIO: Introdução. 1. Direito de laje: origem legislativa e positivação. 2. Natureza jurídica: da evolução do direito de superfície ao direito de laje. 2.1. Positivação do direito de superfície. 2.2. Diferenciação entre direito de laje e direito de superfície. 3. Direito real sobre coisa alheia ou sobre coisa própria. 3.1. Argumentos sustentados para configurar o direito de laje como direito real sobre coisa alheia. 3.2. Argumentos sustentados para configurar o direito de laje como direito real sobre coisa própria. Conclusão. Referências. Jurisprudência.

INTRODUÇÃO

A crise urbana espacial na realidade brasileira não é inovação e demonstrou-se significativamente por meio da expansão das ocupações irregulares nas áreas urbanas, resultando no retrato de um crescimento constituído em completa desobediência aos parâmetros urbanísticos e do ordenamento jurídico, em especial, das normas relativas à propriedade.

Tal processo de ocupação espacial ocorreu em localidades inadequadas à implantação de habitações. Destarte, os problemas mais aparentes se manifestaram no acesso informal ao solo e a tomada para a formalização de moradias, vigorosamente acentuado pela ausência de políticas habitacionais apropriadas a atender os habitantes mais carentes¹.

Nesse contexto, a atuação displicente do estado, com marcas de omissão quanto à gentrificação nos centros urbanos, gerou uma carência tanto no âmbito estadual quanto no âmbito municipal de organização territorial, de aplicação de políticas habitacionais e urbanas associadas à estrutura fundiária e social.

Portanto, devido ao histórico de revitalização e expansão urbana, as populações de baixos proventos, alijadas para áreas mal-ordenadas, usualmente não ascendem ao acesso de áreas urbanas legalizadas, em detrimento da alta oneração deste solo, resultante de uma padronização elitista².

1. MARTINE, George; MCGRANAHAN, Gordon. *Brazil's early urban transition: what can it teach urbanizing countries?* London: IIED, 2010. p. 46.
2. SMOLKA, Martim O. *Regularização da ocupação do solo urbano: a solução que é parte do problema, o problema que é parte da solução*. Cadernos IPPUR/UFRJ/Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – ano XVI, n. 1. Rio de Janeiro: UFRJ, 2003. p. 207-226.

Percebe-se a inovação trazida com a Medida Provisória 759/2016, convertida, posteriormente na Lei 13.465/2017, reconhecida no rol dos direitos reais, viabiliza a regularização de edificações em todo o país, possibilitando aos envolvidos a constituição de um direito autônomo, mais especificamente com natureza diversa do direito de superfície, classificando-se como direito real sobre coisa própria.

Somado a isso, a proximidade do direito de laje das características do instituto da propriedade possibilita depreender que o titular da laje possui as mesmas faculdades que este último instituto carrega, como o poder de usar, gozar e dispor da sua unidade imobiliária autônoma, conforme autoriza o Código Civil. Quanto à faculdade de reaver, embora não expressa, também deve ser atribuída, de certo que não há sentido que o poder de dispor seja dissociado do de reaver.

E, apresentando a natureza de propriedade, demonstra-se que o objetivo constitucional de direito à moradia e acepção social poderia ser alcançado, contribuindo para a satisfação de inquietudes apresentadas às populações alijadas a décadas.

Em resumo, é possível concluir que o legislador editou a Medida Provisória 759/2016 com o objetivo de estabelecer novo paradigma para a regularização fundiária urbana, instituindo nova modalidade, com institutos próprios e natureza de direito real sobre coisa própria.

Assim, não é crível que a novidade legislativa albergada na Lei 13.465/2017 se constitua como única solução para o relevante processo de regularização fundiária no Brasil, contudo, é louvável reconhecer a disciplina de uma realidade social na norma jurídica, com escopo de criar meios de alcance e legitimidade do direito humano à moradia para diversas famílias.

REFERÊNCIAS

- ALBUQUERQUE JUNIOR, Roberto Paulino de. O direito de laje não é um novo direito real, mas um direito de superfície. *Consultor Jurídico*, 17.01.2017.
- BAENINGER, Rosana. População e cidades: subsídios para o planejamento e para as políticas sociais. *Núcleo de Estudos de População-NEPO*. Brasília: UNFPA, 2010.
- BIONDI, Biondo. *La categoria romana delle servitutes*. Milano: Società editrice “Vita e pensiero”, 1938.
- COGLIOLO, Pietro. *Storia del diritto privato romano: (dalle origini all’impero)*. Firenze: G. Barbèra, 1889. p. 52.
- FARIAS; Cristiano Chaves de; DIAS, Wagner Inácio; EL DEBS, Martha. *Direito de laje: do puxadinho à digna moradia*. Salvador: JusPodivm, 2018.

- 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*, a. 6, n. 2, 2017.
- GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 21. ed. rev. atual. por: Luiz Edson Fachin. BRITO, Edvaldo (Coord.). Rio de Janeiro: Forense, 2012.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: direito das coisas*. 10. ed. São Paulo: Saraiva, 2015. v. 5.
- GUZMÁN BRITO, Alejandro. *La codificación civil en Iberoamerica*. Siglos XIX y XX. Santiago-Chile: Editorial Jurídica de Chile, 2000. p. 102.
- KASER, Max. *Direito privado romano*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1999. p. 137.
- KÜMPEL, Vitor Frederico; BORGARELLI, Bruno de Ávila. O direito real de laje. *Revista da ARPEN*, ano XVIII, n. 174, 2017.
- LIMA, Frederico Henrique Viegas de. *O direito de superfície como instrumento de planificação urbana*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.
- LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Direito de laje e superfície*. Disponível em: [www.notariado.org.br]. Acesso em: 17.11.2023.
- MARCHI, Eduardo C. Silveira. *Direito de laje: da admissão ampla da propriedade de superficiária no Brasil*. São Paulo: YK Editora, 2018.
- MARKY, Thomas. *Curso elementar de direito romano*. São Paulo, 1971. p. 63.
- MARTINE, George; MCGRANAHAN, Gordon. *Brazil's early urban transition: what can it teach urbanizing countries?* London: IIED, 2010.
- MAZZEI, Rodrigo Reis. O direito de superfície e a sobrelevação (o direito de construir na edificação alheia ou direito de laje). *Revista Forense*, Rio de Janeiro, v. 416, p. 243-258, jul.-dez. 2012.
- MAZZEI, Rodrigo. *Direito de superfície*. Salvador: JusPodivm, 2013.
- MOTA, Mauricio. O direito de superfície no direito romano. *Revista da Faculdade de Direito da Uerj*, Rio de Janeiro, v. 5, n. 5, p. 283-302, 1997.
- NETTO CAMPELLO, Manoel. *Direito romano*. Direito das obrigações e das ações. 2. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves e Cia, 1914.
- PETIT, Eugene. *Tratado Elemental de Derecho Romano*. 23. ed. DF, México: Editorial Porrúa, 2007.
- RIBEIRO, Paulo Jorge; STROZENBERG, Pedro. *Balcão de direitos: Resoluções de conflitos em favelas do Rio de Janeiro: imagens e linguagens*. Rio de Janeiro: Mauad Editora Ltda, 2001.
- RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. 8. ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

SANTOS, Boaventura. *Sociología jurídica crítica: para um nuevo sentido común. Em el derecho*. Madrid: Trota/Isla, 2009.

SMOLKA, Martim O. Regularização da ocupação do solo urbano: a solução que é parte do problema, o problema que é parte da solução. *Cadernos IPPUR/UFRJ/Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro* – ano XVI, n. 1, p. 207-226, Rio de Janeiro: UFRJ, 2003.

STOLZE, Pablo; VIANA, Salomão. Direito real de laje: finalmente, a lei! *Revista de Direito UNIFACS – Debate Virtual*. Salvador, 2018.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

JURISPRUDÊNCIA

STJ, REsp 1.478.254/RJ, rel. Min. Luís Felipe Salomão, Ac. 4 T, j. 08.08.2017, *DJe* 04.09.2017.



PESQUISA DO EDITORIAL



ÁREA DO DIREITO: Civil

Veja também Doutrina relacionada ao tema

- Direito de laje, de Marcelo de Oliveira Milagres – *RDPriv* 76-75-88;
- Direito de laje: características e estrutura, de Frederico Henrique Viegas de Lima – *RDI* 83/477-494; e
- O direito real de laje, de Arnaldo Rizzardo – *RT* 986/263-275.