



## A EFETIVIDADE DO DIREITO REAL DE LAJE

### ARTIGO ORIGINAL

PENELLO, Juliana Arvellos<sup>1</sup>, SERRANO, Thiago<sup>2</sup>

PENELLO, Juliana Arvellos. SERRANO, Thiago. **A efetividade do direito real de laje**. Revista Científica Multidisciplinar Núcleo do Conhecimento. Ano. 07, Ed. 05, Vol. 05, pp. 108-122. Maio de 2022. ISSN: 2448-0959, Link de acesso: <https://www.nucleodoconhecimento.com.br/lei/efetividade-do-direito>

### RESUMO

Tendo em vista que a construção de casas autônomas de titularidades distintas em uma mesma área é uma prática comum na realidade brasileira, principalmente nas comunidades carentes, o direito real de laje surgiu como um mecanismo de política pública, criado para garantir a formalização dessa prática. Nesse contexto, esse artigo buscou responder a seguinte questão norteadora: o direito real de laje inserido no ordenamento jurídico pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, tem sido efetivo segundo a doutrina? Sendo assim, o presente artigo tem como objetivo analisar o novo direito real de laje inserido ao ordenamento jurídico pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, verificando sua efetividade de acordo com a doutrina, de modo que pretende discutir acerca do direito de laje, sua natureza jurídica e seu impacto no contexto social, bem como analisar as inovações trazidas pela Lei nº 13.465. Sendo assim, com base no método hipotético-dedutivo feito por meio da pesquisa bibliográfica, ao analisar o instituto foi possível enxergar mais de perto as suas problemáticas quando aplicado aos casos concretos, em situações fáticas e fazer questionamentos acerca de sua eficácia.

Palavras-chave: Direito Civil, Direito Real de Propriedade, Direitos Reais, Dignidade da pessoa humana, Direito Fundamental à Moradia Constitucionalizada.

### 1. INTRODUÇÃO

O presente artigo visa analisar o direito real de laje que, mesmo fazendo parte da realidade brasileira há tempos, somente foi regulamentado em 2017, através da Lei 13.465/2017, que foi estabelecida no momento em que o legislador decidiu acolher o clamor público e a necessidade de positivação demonstrada pela comunidade jurídica, inserindo, assim, o direito de laje no rol dos direitos reais (BRASIL, 2017).



O direito real de laje surgiu como um mecanismo de política pública, criado para garantir a ocupação formal de imóveis frente a uma realidade em que isso já era feito de maneira informal. Neste condão, o direito à laje seria um caminho para garantir o acesso ao direito fundamental à moradia constitucionalmente garantido a partir da verticalização.

A necessidade de tornar a laje um direito real com autonomia própria decorre da incompatibilidade com os demais direitos reais que não se encaixam na estrutura da comunidade brasileira.

Posto esse contexto, o primeiro capítulo do trabalho apresenta o conceito do direito real de laje e suas principais características, bem como seu impacto no contexto jurídico e social brasileiro.

O segundo capítulo trata do direito real de laje e sua natureza enquanto instituto jurídico, a divergência doutrinária acerca da mesma e as particularidades dos direitos reais.

Por fim, o terceiro capítulo busca esclarecer a função do direito real de laje enquanto uma possível estratégia de política pública para garantir o acesso ao direito constitucional de moradia e, conseqüentemente, de dignidade da pessoa humana, por meio de matrículas autônomas de registro das unidades de uma propriedade, analisando a sua efetividade de acordo com a doutrina (BRASIL, 2017).

Dessa forma, visando contribuir para o mundo jurídico, a presente pesquisa foi desenvolvida com base no método hipotético-dedutivo por meio da pesquisa bibliográfica, onde o pesquisador buscou responder a seguinte questão norteadora: o direito real de laje inserido no ordenamento jurídico pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 tem sido efetivo segundo a doutrina? Sendo assim, o presente artigo tem como objetivo analisar o novo direito real de laje inserido ao ordenamento jurídico pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, verificando sua efetividade de acordo com a doutrina.



Nesse contexto, a abordagem desta pesquisa é necessariamente qualitativa, uma vez que o pesquisador se vale da soma de dados bibliográficos, colhidos na doutrina pertinente e mais adequada à temática tratada – analisada e fichada na fase exploratória da pesquisa (legislação, doutrina e jurisprudência) – para sustentar a sua pesquisa.

## **2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS SOBRE O DIREITO DE LAJE**

Na construção civil, a laje é uma estrutura feita de concreto, que tem como propósito servir de cobertura ou piso de uma construção, tendo como base a verticalidade (MELO, 2001). Nesse contexto, o direito real de laje consiste na possibilidade de se construir uma unidade imobiliária acima ou abaixo de uma construção alheia, sendo essa unidade independente daquela que a deu origem.

Dessa forma, para Marquesi (2018, p.2), o direito de laje é um “exemplo de como os fatos sociais acabam motivando o agir legislativo”, uma vez que a construção de lajes é uma prática comum nos meios desfavorecidos, e em lugares à margem da sociedade essas são feitas para gerar novas moradias, onde é comum transferi-las de maneira onerosa ou mesmo de forma gratuita para familiares.

Posto isso, a necessidade de regulamentação da laje veio da incompatibilidade dos direitos reais previamente existentes com a realidade das comunidades brasileiras. De modo que, o direito real de laje, então, funciona como um mecanismo de política pública que visa garantir a formalidade da ocupação do imóvel construído acima ou abaixo de uma unidade imobiliária já existente.

Ele torna possível ao titular edificar uma unidade imobiliária sobre uma construção já existente, edificando, assim, uma unidade independente. Dessa forma, trata-se do direito de construir abaixo ou acima de um imóvel já construído, com objetivo de conservar, num só ambiente, titularidades reais diferentes, cada uma delas com matrícula própria: a unidade construída e a unidade-base.

Nesse contexto, segundo Gagliano (2019, p. 48-49): “em linguagem tipicamente brasileira, foi concedido status oficial ao direito sobre o “puxadinho”.”



Assim, de acordo com Belinotte (s.d.), o direito de laje, apesar de ser criticado, “pode tornar ainda mais eficiente o uso de um terreno já ocupado devidamente, pois com o aumento do número de pessoas que utilizam adequadamente o solo, o ganho social é potencializado e os custos são reduzidos”.

Pessoas menos favorecidas financeiramente têm no direito de laje a possibilidade de ter a tão sonhada "casa própria" ou até mesmo de utilizar a laje como meio de arrecadar recursos para conclusão da parte térrea. Nesse sentido, o direito de laje está intrinsecamente ligado ao direito à moradia, pois este seria, em um mundo ideal, um instrumento que visaria garantir a satisfação do direito à dignidade humana que é assegurado pela Constituição Federal.

Diante de tudo isso, quando criado, esse direito trouxe consigo diversas inovações ao nosso ordenamento jurídico. Conforme o artigo 1.510-A, do Código Civil, o proprietário de uma construção-base pode ceder a superfície de sua construção para que quem possuir a titularidade da laje faça uma unidade distinta da que foi originalmente construída em primeiro plano (BRASIL, 2002).

Dessa forma, Melo (2018, p. 371-372) assim conceitua o direito de laje:

O direito real de laje na sua imanente verticalização contempla o espaço aéreo e o subsolo, tornando-se uma unidade imobiliária autônoma em relação a pertencente ao dono do prédio sobre o qual é assentada a construção, conferindo ao seu titular os poderes inerentes ao domínio: usar, fruir, dispor e reaver, isto é, vemos o lajeiro como autêntico proprietário da laje e da acessão que implantar. A positivação apresentada não sugere a existência de um direito real sobre coisa alheia.

Nesse sentido, segundo Corrêa (2016), o direito de laje ocorre de diversas formas, contudo, a mais recorrente é quando um morador de uma habitação térrea vende a outra pessoa o direito de construir moradia sobre a laje de sua casa. Outra forma de se manifestar o direito de laje é na hipótese de o proprietário do terreno vender a laje sem que sua casa base esteja finalizada ou sem que a laje esteja construída. Nesses casos, o vendedor usa o dinheiro da venda da laje para construir ou para dar acabamento à sua futura moradia. Compradores e vendedores admitem tacitamente o direito de laje, mesmo em circunstâncias especiais, como o caso do contrato de



venda de laje não construída. Nesse contexto, são duas as espécies de laje, sendo estas: laje vertical ascendente ou em sobrelevação, cujo corresponde às construções verticais superiores; e laje vertical descendente ou em infrapartição, a qual é construída abaixo da construção base. Portanto, a laje envolve não apenas o espaço aéreo, mas também o subsolo.

Posto isso, em um estudo direcionado, Corrêa (2008, p. 995) apurou que:

Esse direito é admitido entre as partes, mesmo quando o “contrato” ocorre em situações especiais, como a do futuro morador primitivo do terreno de superfície, vender sua “laje”, sem ter construído sua casa ou sequer sem a “laje” estar pronta. Nesses casos, o vendedor usa o valor da venda de sua “laje”, para construir sua casa. Por sua vez, o morador de uma “laje”, pode vender a que fica na cobertura de sua moradia.

Asseverando que “essa circunstância abre espaço para formas particulares de administração desses conflitos na própria comunidade” (CORRÊA, 2008, p. 995).

### **3. DA NATUREZA JURÍDICA DA LAJE**

Quanto à natureza jurídica da laje, com a nova redação do artigo 1.225, do Código Civil de 2002, fica clara a opção do sistema jurídico brasileiro, que estabelece que “são direitos reais: [...] XII - a laje” (BRASIL, 2002). Sendo assim, não há dúvidas acerca da natureza real do direito de laje, ostentando, assim, as características inerentes aos direitos reais. Uma das características dos direitos reais é a legalidade ou taxatividade; isto significa dizer que somente a lei pode prever um direito real, o que o diferencia dos direitos obrigacionais ou pessoais, uma vez que estes podem derivar diretamente da manifestação das partes.

As características mais importantes quando se fala em direitos reais são: a) Aderência – acompanha a coisa, não importando quem tem posse de fato; b) Absolutismo – possui oponibilidade erga omnes: pode se opor a quem intervir ou lhe causar dano; e direito de seqüela; c) Publicidade – é público, estável e perceptível a todos; d) Enumeração taxativa dos direitos reais, uma vez determinados pelo legislador, não se podem inventar novos direitos reais. Art. 1225, CC; e) Desmembramento - uso e fruto



de maneira arbitrária; f) Perpetuidade – o tempo não enfraquece o vínculo do proprietário com a sua coisa, ele é permanente. O não uso, a princípio, importa na extinção do direito, como por exemplo, na desapropriação do bem não usado; g) Exclusividade – não pode existir dois direitos reais idênticos sobre a mesma coisa; e h) Preferência – consiste na primazia que tem o credor sobre outros (TARTUCE, 2018, p. 5-6).

O rol dos direitos reais previsto pelo artigo 1.225, do Código Civil (BRASIL, 2002) não exauria novas modalidades de direitos reais. Nesse contexto, a Lei nº. 13.465/2017, criou essa possibilidade e positivou o instituto do direito de laje, vide artigos 1.510-A a 1.510-E, do Código Civil, agora aumentando o rol do artigo 1.225, do Código Civil e incluindo o inciso XIII (BRASIL, 2017).

Para Diniz (2007, p. 20), os fatores constitutivos dos direitos reais são: obrigatoriedade de todos os indivíduos respeitarem; direito de perseguir a coisa dada em garantia; previsão de um direito de preferência a favor do titular de um direito real; possibilidade de renunciar os direitos reais; usucapião como possibilidade de aquisição; regimento do princípio da publicidade, que acontece com a entrega da coisa ou através de registro (quando se tratar de bens imóveis).

Em suma, o direito de laje seria a possibilidade que teria o proprietário de ceder a superfície que lhe pertence a outrem, para a construção de outra unidade distinta da propriedade originária, podendo o direito de laje abranger o espaço aéreo ou o subsolo, o que caracteriza o direito de sobrelevação.

O direito real de laje provoca divergência na doutrina acerca de ser um direito real sobre coisa própria ou sobre coisa alheia (direito real de gozo ou fruição), uma vez que ela foi inserida no último artigo, após os direitos reais de garantia sobre coisa alheia, fechando o livro do Direito das Coisas, os artigos 1.510-A ao 1.510-E da do referido código. Para além da natureza real do direito de laje, a doutrina diverge acerca do tema.



Os argumentos dos que defendem o reconhecimento do direito real sobre coisa própria são: o direito de laje pertence ao direito real de propriedade e faculta ao seu titular, que exerce direito próprio de forma independente, todos os poderes inerentes à propriedade, conforme a previsão legal do artigo 1.225, do Código Civil (BRASIL, 2002), assim como no artigo 1.510-A, § 3º, que menciona os atributos da propriedade.

Na visão do jurista Oliveira (2017):

Enfim, o Direito de Laje é um Direito Real de Propriedade e faculta ao seu titular todos os poderes inerentes à propriedade (usar, gozar e dispor), conforme art. 1.510-A, § 3º, do Código Civil. Ele terá, inclusive, uma matrícula própria no Registro de Imóveis, pois, conforme o princípio registral da unitariedade ou unicidade matricial, a cada imóvel deve corresponder apenas uma matrícula. Se o Direito Real de Laje fosse um direito real sobre coisa alheia, ele – por esse princípio registral – não poderia gerar uma matrícula própria.

A possibilidade de abrir matrícula própria no RGI para cada laje também colabora para a existência de uma unidade independente com características de propriedade plena.

Outra característica relevante é a de que o direito de superfície tem o caráter perpétuo de propriedade, no que se difere da superfície que é constituída por prazo determinado.

Por outro lado, há uma corrente que acredita que o direito de laje se enquadra no direito real sobre coisa alheia. Dentre as razões que embasam esse entendimento está a de que o direito de laje seria uma manifestação do direito de sobrelevação, que é uma forma de apresentação do direito real de superfície (MELO, 2018, p. 374).

Seguindo esta linha de raciocínio, a laje seria um mero desdobramento do direito real de superfície, portanto, seria um acessório do direito de propriedade. Dessa forma, quem encara a laje como direito real sobre coisa alheia utiliza o argumento de que há a necessidade de averbação da cessão da laje junto à matrícula da construção-base, o que geraria acessoriedade, bem como a necessidade de ciência do proprietário quando ocorrer a construção de uma nova laje, caracterizando, assim, este aspecto acessório como um direito real sobre coisa alheia (FARIAS, 2018, p. 22).



Dessa forma, para Gagliano (2017, p. 1116), a laje é mera cessão de uso:

Diferentemente de outros direitos reais na coisa alheia, o direito de laje tem, em seu conteúdo, um singular animus, equiparável ao de domínio, embora não se caracterize pela sua estrutura peculiar, como direito real na coisa própria (propriedade), na medida em que, derivando de mera cessão de uso, gratuita ou onerosa, da superfície do imóvel que lhe é inferior, resulta na coexistência de unidades autônomas em uma mesma área. Em síntese, o sujeito a quem a laje se vincula não deve ser considerado "proprietário" da unidade construída, mas sim titular do direito real de laje sobre ela, o que lhe concederá faculdades amplas, similares àquelas derivadas do domínio.

A transcrição acima foi utilizada em um julgado do STJ, veiculado no Informativo de Jurisprudência nº 610, pelo Ministro Luis Felipe Salomão que, em voto sob sua relatoria, se posicionou pela existência de direito real sobre coisa alheia:

Nesse passo, como instrumento de função social, notadamente em razão da realidade urbanística brasileira, previu o legislador, recentemente, o direito real de laje (CC, art. 1225, XIII, redação da Lei 13.465/2017).

O foco da norma foi o de regulamentar realidade social muito comum nas cidades brasileiras, conferindo, de alguma forma, dignidade à situação de inúmeras famílias carentes que vivem alijadas de uma proteção específica, dando maior concretude ao direito constitucional à moradia (CF, art. 6º).

Criou-se, assim, um direito real sobre coisa alheia (CC, art. 1.510-A), na qual se reconheceu a proteção sobre aquela extensão - superfície sobreposta ou pavimento inferior - da construção original, conferindo destinação socioeconômica à referida construção.

A laje é unidade imobiliária autônoma que, em sua perspectiva funcional, deve ser uma célula habitacional distinta (isolada) da construção-base, possuindo, inclusive, matrícula própria (§ 3º).

Perfaz-se, assim, uma situação jurídica peculiar, na qual, na mesma área, coexistem unidades imobiliárias autônomas de titularidade distintas, sendo que, no tocante ao titular do direito de laje, responderá pelos encargos e tributos atinentes à sua área (§ 2º), podendo dela usar, gozar e dispor (§ 3º), bem como contribuir, proporcionalmente, com às taxas condominiais (despesas comuns de conservação e de serviços) (CC, art. 1.510-C) (BRASIL, 2017).





Como mencionado pelo referido ministro, assim é formada uma situação jurídica inusitada, na qual, coexistem unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas, o que, até então, somente poderia ser observado no condomínio edilício. Em um prédio, por exemplo, onde cada unidade independente possui matrícula própria.

A Lei nº 13.465/17 possibilitou um novo olhar para o tema do direito de laje, que necessita de tempo para se adequar às necessidades da sociedade (BRASIL, 2017).

#### **4. ANÁLISE ACERCA DA EFETIVIDADE DO DIREITO REAL DE LAJE COMO POSSÍVEL INSTRUMENTO PARA GARANTIR O DIREITO CONSTITUCIONAL À MORADIA ATRAVÉS DAS INOVAÇÕES DA LEI 13.465/2017**

A construção de casa autônoma de titularidades distintas em uma mesma área, ou seja, em uma laje, é fruto da necessidade e da ausência de espaço "para todos", associada ao histórico de ocupação das grandes metrópoles, uma vez que a demanda habitacional é muito elevada numa realidade urbana de acentuada desigualdade social.

Neste contexto, se faz necessária a efetivação do direito de moradia e da função social da propriedade. A laje surge a fim de tornar digna e melhorar a situação de muitas pessoas que, informalmente, verticalizam imóveis para, desta forma, obterem moradia.

Previsto na Constituição da República Federativa do Brasil em seu artigo 6º, o direito constitucional à moradia é um direito social fundamental e de extrema importância para a sociedade (BRASIL, 1988). Cabe ao poder público e ao Estado, concretizar esse direito através de políticas públicas e sociais que visem dar assistência à demanda popular e a carência daqueles que não possuem, na prática, um lugar digno para morar.

Quando se escreve no artigo 6º da Constituição, que trata dos direitos sociais, que todos os brasileiros têm direito à moradia, isso significa que a partir da entrada em vigor desta emenda o



Estado brasileiro está obrigado a traçar, conceber, implementar e executar políticas públicas que tornem a moradia um direito mínimo de cada brasileiro (INÁCIO, 2002, p. 41).

Dessa forma, para Inácio (2002, p. 45),

Consagrada assim como direito social, à moradia deve ser implementada progressivamente pelo Poder Público, ao qual incumbe a adoção de posturas que efetivamente concretizem o referido direito, realizando, assim, além da justiça social, a justiça geral, em face dos deveres das pessoas em relação à sociedade, corrigindo-se os excessos da autonomia da vontade em benefício dos interesses comunitários.

O direito à moradia encontra-se intimamente ligado a plena consecução da dignidade da pessoa humana, fundamento da República Federativa do Brasil (BRASIL, 1988), conforme artigo 1º, inciso III, da Constituição da República Federativa do Brasil, e, em última instância, de um Estado Democrático de Direito, já que a sua efetivação encontra-se ligada à plena efetividade dos direitos fundamentais.

Com o surgimento do direito de laje e o decorrer do processo de "verticalização", surge controvérsia doutrinária a respeito do que a normatização do mesmo vai promover a fim de gerar maior concretude ao direito constitucional à moradia. Ao ser aplicado aos casos concretos, ele pode se mostrar pouco eficiente como solução para a crise de moradia que afeta os brasileiros, principalmente os que vivem em comunidades marginalizadas.

Nesse contexto, Mello (2017) entende o seguinte:

O direito real de laje na forma como veio positivado pela lei 13.465/17 (art. 1510-A e segs, CC) pode não atingir com a eficiência esperada os fins da demanda por regularização fundiária das habitações construídas sobre imóveis alheios nos assentamentos humanos informais, denominados popularmente como favela, palavra que está ligada aos homens que serviram ao exército brasileiro para dizimar os seguidores de Antonio Conselheiro na Guerra de Canudos e que receberam como prêmio a possibilidade de construir suas moradias no morro da providência, no Rio de Janeiro.

A Lei nº. 13.465/2017, que fixou no Código Civil o direito de laje como um direito real, é importante ao visar normatizar a realidade de diversos brasileiros; contudo, tal direito



pode não produzir a eficácia social desejada, na prática (BRASIL, 2017). (A eficácia social é a possibilidade que uma norma tem de produzir efeitos no âmbito social e é uma espécie de materialização da norma na sociedade.)

Embora o direito real de laje tenha sido estabelecido com a pretensão de garantir que determinados indivíduos tornem regular o direito de moradia através da posse da laje, este pode não ocasionar mudanças no cenário atual. A regulamentação não contempla de forma adequada a realidade das comunidades, podendo se tornar uma norma sem eficácia social e aplicabilidade, conforme críticas que vêm sendo feitas pela doutrina à lei.

O artigo 1510-A, do Código Civil, autoriza o proprietário de construção-base a realizar a cessão do plano inferior ou superior da construção permitindo que o titular da laje tenha uma unidade independente (BRASIL, 2002), o que, na maioria das vezes, principalmente dentro das comunidades, acontece de maneira totalmente informal. Embora o parágrafo terceiro do referido artigo permita a matrícula própria da unidade construída, o que ocorre é que, em muitos casos, nem sempre a construção-base possui uma matrícula no Registro de Imóveis, sendo necessário a realização da formalização da construção-base para que o titular da laje possa constituir unidade autônoma formalmente.

Melo (2017) explica que esse direito surge da informalidade, como ocupações que não operam na regularidade e que não teriam registro imobiliário, o que revela a inaplicabilidade do artigo 1.510-A, do Código Civil, ao cenário das comunidades brasileiras, porque tal artigo parte de um pressuposto de existência de propriedade formal, que não é uma prática comum.

Para a Dra. Cláudia Franco Corrêa, em uma palestra ministrada na EMERJ, existem direitos de laje distintos, quais sejam: o direito de laje trazido pela Lei nº. 13.465/2017 e o direito de laje das favelas (EMERJ, 2017). Ela concluiu que o direito de laje positivado é decorrente de propriedade, firmado através do registro no Cartório de Registro de Imóveis, que não é uma realidade nas favelas, pois tais acontecimentos passam por associações de moradores locais antes de órgãos públicos.



Seguindo o pensamento da Dra. Cláudia Franco Corrêa:

A Lei parte do pressuposto de que há direito de propriedade, o Direito de Propriedade formal, taxativamente contemplado pela Lei e nós não encontramos isso na formatação habitacional da favela. O Direito de Laje não é um direito de sobrelevação. É uma prática institucionalizada nas favelas brasileiras”, declarou a advogada. “Esse Direito de Laje contemplado pela Lei é dos ricos, porque o dos pobres foi esquecido (EMERJ, 2017).

Venosa (2017) também tem críticas à Lei nº. 13.465/2017, o qual explicitou em seu artigo que:

O legislador se dá por prostrado e prefere criar esse direito a tentar resolver a problemática habitacional das centenas de comunidades ou favelas que polvilham no País. (...) A questão trará problemas que aguçarão a criatividade de nossos tribunais. Trata-se de um condomínio de qualquer forma e sob seus princípios gerais deve ser definido e compreendido. Lembrando que o direito real somente se perfaz no nosso sistema pelo registro imobiliário. Há que se anotar de plano que não serão muitas as situações em que se recorrerá ao registro, mormente porque essas moradias geralmente são irregulares e ficam avessas ao sistema registral.

Diante de todo o exposto, é possível perceber ainda que a intenção do direito real de laje ao ser positivado, é efetivar o direito à moradia e formalizar uma prática corriqueira, mas na prática essa alteração legislativa pode ser pouco eficiente ou eficaz no contexto social, pois dificilmente a norma modificará a realidade social, como discute a doutrina.

## 5. CONCLUSÃO

O direito real de laje, bem antes de ser positivado pela Lei 13.465/17, já fazia parte de uma realidade vivida pelos brasileiros moradores de comunidades, onde é muito comum a verticalização dos imóveis. Por isso, vale lembrar que não se trata de matéria inédita ou desconhecida, mas sim, de um cenário conhecido por muitos que veio a fazer parte do ordenamento jurídico brasileiro.

Posto isso, visando responder a seguinte questão norteadora: o direito real de laje inserido no ordenamento jurídico pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 tem sido



efetivo segundo a doutrina? Com o objetivo de analisar o novo direito real de laje inserido ao ordenamento jurídico pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, verificando sua efetividade de acordo com a doutrina, foi possível visualizar que quando o instituto foi positivado pela Lei 13.465/17 e, portanto, incluído no rol dos direitos reais, a intenção do legislador de responder ao clamor social e regulamentar o anseio de muitos que desejavam registrar suas lajes formalmente perante a criação de matrículas próprias junto ao Cartório de Registro de Imóveis, foi concretizada.

No entanto, apesar de serem boas as intenções do legislador, formalizar a prática do direito de propriedade da laje, na prática, pode ter sido pouco eficiente. Na maioria dos casos, nem sequer a construção base possui registro formal, vide críticas expostas pela doutrina.

Sendo assim, apesar da lei supracitada partir do pressuposto de melhor atender a função social da propriedade através da positivação do direito de laje, trazendo poucas melhorias efetivas para quem se encontra em situação irregular de propriedade. O que aconteceu de fato, foi basicamente incrementar o Código Civil com formalidades acerca da constituição de uma laje.

Diante disso, embora a finalidade da positivação desse direito visasse garantir o acesso à moradia digna, as novas regras falham em solucionar a crise de moradia vivida por tantos brasileiros, e sua pouca eficácia social vem sendo explicitada pela doutrina.

É possível concluir que, independentemente da real possibilidade de trazer mudanças concretas ou não ao cenário social, o instituto possui características únicas que o distinguem dos demais institutos previamente existentes quando se trata de direitos reais.

A prerrogativa da criação do direito de laje era haver um direito real que conferisse à pessoa com titularidade da laje os mesmos direitos do proprietário da construção-base, sendo diferente do direito de superfície e do condomínio edilício. Sendo assim, havia necessidade de positivação desse direito, apesar de, na prática, ser possível



que o novo instituto mude pouca coisa, pois exige matrícula regular dos imóveis no Registro de Imóveis, o que não se é consonante com a realidade dos imóveis informais em comunidades marginalizadas.

## REFERÊNCIAS

BELINOTTE, G. A. Direito de Laje. **Umdoistres**. Disponível em: <<http://www.umdoistres.com.br/artigos/outubro2012/direito.htm>>. Acesso em: 16 de set. de 2019.

BRASIL. **Código Civil de 2002**. Portal da Legislação, 2002. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 16 de set. de 2019.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF, 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 16 de set. de 2019.

BRASIL. **Lei nº. 13.465, de 11 de julho de 2017**. Brasília, DF, 2017. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm)>. Acesso em: 16 de set. de 2019.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. REsp nº 1.478.254-RJ. **Jusbrasil**, 2017. Disponível em: <<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/495574630/recurso-especial-resp-1478254-rj-2014-0181993-0/inteiro-teor-495574650>>. Acesso em: 16 de set. de 2019.

CORRÊA, C. F. A Regularização Fundiária nas Favelas nos Casos de “Direito de Laje”: Construindo Pontes entre o Direito Inoficial e o Direito Vigente. **Revista de Direito Urbanístico Cidade e Alteridade**, v. 2, n. 1, p.179, 2016. Disponível em: <[https://www.researchgate.net/publication/322595704\\_A\\_Regularizacao\\_Fundiaria\\_nas\\_Favelas\\_nos\\_Casos\\_de\\_Direito\\_de\\_Laje\\_Construindo\\_Pontes\\_entre\\_o\\_Direito\\_Inoficial\\_e\\_o\\_Direito\\_Vigente](https://www.researchgate.net/publication/322595704_A_Regularizacao_Fundiaria_nas_Favelas_nos_Casos_de_Direito_de_Laje_Construindo_Pontes_entre_o_Direito_Inoficial_e_o_Direito_Vigente)>. Acesso em: 15 de set. de 2019.

CORRÊA, C. F. Direito de laje: o direito na vida e a vida no direito - “Right of flagstone”. *In: Anais do XVII Congresso Nacional do CONPEDI*, Brasília – DF, 2008. Disponível em: [http://www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/brasil/05\\_773.pdf](http://www.publicadireito.com.br/conpedi/manaus/arquivos/anais/brasil/05_773.pdf)

CORRÊA, C. F. Palestra ministrada pela Dra. Cláudia Franco Corrêa na Escola de Magistratura do Estado do Rio de Janeiro em 27 de set. de 2017. Disponível em: <<http://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/eventosgravados/2017/o-direito-de-laje-e-o-condominio-de-lotes/o-direito-de-laje-e-o-condominio-de-lotes.html>>. Acesso em: 16 de set. de 2019.



DINIZ, M. H. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 22a. ed. São Paulo: Saraiva, v. 4, 2007. 20 p.

DIREITO, S. D. Principais características dos Direitos Reais. **Sala de Direito**, 2011. Disponível em: <<http://www.saladedireito.com.br/2011/08/das-principais-caracteristicas.html>>. Acesso em: 16 de set. de 2019.

EMERJ. ASSESSORIA DE COMUNICAÇÃO INSTITUCIONAL DA EMERJ. Notícia com declaração da Dra. Cláudia Franco Corrêa sobre Direito de Laje. 2017. Disponível em: <[http://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/noticias\\_todas/direito-de-laje.html](http://www.emerj.tjrj.jus.br/paginas/noticias_todas/direito-de-laje.html)>. Acesso em: 17 de set. de 2019.

FARIAS, C. C. D. **Direito de Laje, Do Puxadinho à Digna Moradia**. Salvador: [s.n.], 2018. 16 p.

GAGLIANO, P. S. **Manual de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, v. Volume único, 2017. 1116 p.

GAGLIANO, P. S.; PAMPLONA FILHO, R. **Novo Curso de Direito Civil - Obrigações**. 20ª. ed. São Paulo: Saraiva, v. Vol. 2, 2019. 48-49 p.

INÁCIO, G. L. **Direito Social à moradia e efetividade do processo**. São Paulo: Juruá, 2002. 41 p.

MARQUESI, R. W. Desvendando o direito de laje. **Civilistica.com**, 2018. Disponível em: <<http://civilistica.com/desvendando-o-direito-de-laje/>>. Acesso em: 16 de set. de 2019.

MELO, M. A. B. de. **Curso de Direito Civil**. São Paulo: Atlas, 2018, p. 371-374 p.

MELO, M. A. B. de. Direito à posse da laje. **Gen Jurídico**, 2017. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2017/10/26/direito-posse-da-laje/>>. Acesso em: 16 de set. de 2019.

MELO, M. A. B. de. **O Direito Real de Superfície como Instrumento de Reforma Urbana e Agrária análise do Projeto de Código Civil**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2001, p.139-163.

OLIVEIRA, C. E. E. de "O que é o direito real de laje à luz da lei nº 13.465/20". **Conjur**, 2017. Disponível em: <<https://www.conjur.com.br/2017-set-18/direito-civil-atual-direito-real-laje-luz-lei-134652017-parte>>. Acesso em: 15 de set. de 2019.

TARTUCE, F. **Direito das Coisas**. 10ª. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018. 5-6 p.

VENOSA, S. Direito real de laje (criado pela Lei 13.465 de 2017). **Gen Jurídico**, 2017. Disponível em: <<http://genjuridico.com.br/2017/11/08/direito-real-de-laje-lei-13-465-de-2017/>>. Acesso em: 17 de set. de 2019.



MULTIDISCIPLINARY SCIENTIFIC JOURNAL

**NÚCLEO DO  
CONHECIMENTO**

REVISTA CIENTÍFICA MULTIDISCIPLINAR NÚCLEO DO  
CONHECIMENTO ISSN: 2448-0959

<https://www.nucleodoconhecimento.com.br>

Enviado: Abril, 2021.

Aprovado: Maio, 2022.

---

<sup>1</sup> Pós-graduada em Direito Militar, Bacharel em Direito pela UNESA. ORCID: 0000-0001-5088-5116.

<sup>2</sup> Orientador. ORCID: 0000-0002-8159-8918.