

O DIREITO DE LAJE E AS SUAS RELAÇÕES COM O DIREITO DE PROPRIEDADE

SLAB RIGHTS AND THEIR RELATIONSHIP WITH PROPERTY RIGHTS

Ana Beatriz Monteiro de Almeida Nunes ¹

Caio Maia Argôlo ¹

Camila Joane Marques Rodrigues ¹

Joane Gleice Alves Ribeiro ¹

Maria Laura Cintra Schiavoni ¹

Fabiana Neiva Almeida Lino²

| V.3 N.01 2024

RESUMO

O presente artigo tem como tema “O Direito de Laje: como Direito de Propriedade”, que estão estabelecidos no artigo 1.225 do Código Civil, além dos artigos 1.510-A a 1.510-E do mesmo Código, tendo como objetivo principal esclarecer se o Direito de Laje é ou não um tipo de propriedade, e apresentando como objetivos gerais, descrever o Direito de Propriedade, definindo semelhanças entre o Direito de Laje e os demais direitos reais. Este projeto foi desenvolvido por meio de um método qualitativo, tendo como base a lei 13.465/2017, originada da medida provisória 759/16. O desenvolvimento foi efetuado através de pesquisas por artigos e leis em relação ao assunto, assim, buscando englobar tanto questões legais, quanto questões históricas, possibilitando o melhor desenvolvimento deste estudo e um posicionamento final a respeito da possibilidade deste direito estar ou não inserido no Direito de Propriedade.

Palavras-chaves: Direito de Laje, Direito de Propriedade e Direitos Reais.

¹ Graduanda em Direito, Centro Universitário Nobre (UNIFAN);

² Doutora em Família na Sociedade Contemporânea pela Universidade Católica de Salvador (UCSAL), docente na faculdade Centro Universitário Nobre (UNIFAN).

ABSTRACT

This article is about slab properties and it considers the term “slab” as a property built on or under another property. The article has as its theme "The Right of Slab: as a Right of Property", which is established in the article 1.225 of the Civil Code, in addition to articles 1.510-A to 1.510-E of the same Code, with the main purpose of clarifying whether or not the Right of Slab is a type of property, and having as general objectives, to describe the Right of Property, defining similarities between the Right of Slab and the other real rights. This project was developed by means of a qualitative method, based on the law 13.465/2017, originated from provisional measure 759/16. The development was carried out through research by articles and laws in relation to the subject, thus, seeking to encompass both legal issues and historical issues, enabling the better development of this study and a final position regarding the possibility of this right to be or not inserted in the Property Law.

Keywords: Right of Slab, Right of Property, Real Rights.

1 INTRODUÇÃO

O Direito de Laje trata-se do mais novo Direito Real inserido na Lei, encontrando-se presente nos artigos 1.510-A a 1.510-E do Código Civil (Lei 10.406 de 2002), ainda sendo inserido no rol taxativo de direitos reais do artigo 1.225 do mesmo Código. No qual foi introduzido através da Medida provisória 759/2016, sendo convertido na lei 13.465 somente no ano de 2017.

Tal instituto veio com o objetivo de organizar e normatizar as construções feitas acima (sobreposição) ou abaixo (sotoposição) de outra construção alheia, uma vez que essa modalidade tem sido muito usada dentro das chamadas “comunidades”, podendo tal situação ocorrer a título oneroso ou gratuito.

Essa forma de construção tem sido aceita a ponto de garantir que cada imóvel possua matrícula própria, assim, possibilitando o exercício de domínio sobre a coisa, ou seja, configurando-se como direito real sobre coisa própria.

Para se compreender o que seria o Direito de Laje, é necessário compreender a priori o conceito de propriedade. O Código Civil, em seu art. 1.228, afirma que se constitui como proprietário todo aquele que tiver os plenos poderes de usar, gozar e reaver o bem, já aqueles que tiverem apenas um ou dois deles seria mero possuidor.

Por se tratar de uma figura instituída de modo relativamente recente, o presente artigo visou abordar informações pouco discutidas para que o entendimento e conhecimento deste novo direito englobe uma quantidade maior de pessoas, trazendo consigo a possibilidade de conscientizar quem possui ou não o Direito de Laje.

O trabalho busca responder a seguinte pergunta: O Direito de Laje pode ser definido como um Direito de Propriedade? Será analisado, de forma geral, o que seria um Direito de Propriedade, e quais são as diferenças para o Direito de Laje e os demais direitos reais, para assim chegar às considerações finais.

Além disso, busca esclarecer sua definição, como este direito surgiu, sua trajetória para se tornar lei, quem são os possuidores do mesmo e como adquiri-lo, sua importância, sua relação com as “**comunidades**”, principalmente trazer, conjuntamente, o contexto do trabalho, sua relevância, justificativa e motivação.

Esse artigo possui como objetivo específico, esclarecer-se o Direito de Laje é ou não um Direito de Propriedade. E tem como objetivos gerais: descrever o Direito de Laje, descrever o Direito de Propriedade, definir semelhanças entre o Direito de Laje e os demais direitos reais, diferenciar o Direito de Laje e os demais direitos reais e estabelecer uma conexão entre o Direito de Laje e o Direito de Propriedade.

Este projeto foi desenvolvido por meio de um método qualitativo, buscando discorrer sobre a medida provisória 759/2016, sendo modificada para a lei 13.465/2017, através de pesquisas por artigos e leis em relação ao assunto, para o melhor desenvolvimento deste estudo.

2. DIREITO DE LAJE

O Direito de Laje é uma modalidade de direito real, inserida através da lei 13.465 de 2017, e conceitua-se acerca do direito de edificar uma construção acima ou abaixo de um imóvel alheio, onde está será independente, e aquele que a obter alguns dos poderes inerentes à propriedade. Trata-se de uma novidade como Direito Real, mas, sua prática já era admitida no direito obrigacional. A denominação “laje” se dá pelo fato

de ser uma construção acima, o que é muito discutido, pois se trataria de um espaço morto construído na laje.

Esse direito tem origem das chamadas comunidades, já que nestas é muito comum que se tenham edificações uma acima da outra, sendo feitas sobre laje alheia, porém são consideradas como algo legal, como pode ser visto no trecho que diz:

É costume nos morros cariocas, onde se instalam as grandes “comunidades”, dada a natural disposição do terreno, que terceiro se valha de laje alheia erguendo uma unidade para moradia. Quer dizer, o sujeito edifica em construção que não é sua. (MARQUESI, 2018, p. 2).

Há muito se vinha reconhecendo o direito insurgente que se verifica em comunidades de baixa renda, notadamente nos grandes centros urbanos, em que, premidas pela necessidade, as pessoas alienam gratuita ou onerosamente a laje de suas propriedades para que outras construam. Este fenômeno social passou a ser identificado como ‘Direito de Laje’ que, de certa forma, é um mecanismo paraestatal de aplicação do direito de superfície. (apud MELO, 2001, P.139-163)

Desse modo, o Direito de Laje consiste na construção de um imóvel, e não simplesmente na passagem, ou até mesmo usar apenas nos finais de semana para festas ou outros, conforme preceitua Marquesi Roberto, 2018:

O direito em questão está relacionado ao poder de edificar. Simple uso não o configura, pois é mera posse temporária. Se o terceiro usa a laje sem nada construir, tem-se fenômeno como comodato, locação ou posse injusta. Por isso, se o dono do prédio autoriza o terceiro a transitar pela laje, para fins de festas e churrascos de fim de semana, não se perfaz o direito em apreço.

Portanto, para ser caracterizado Direito de Laje, é necessária uma construção, e não somente atos permitidos. Outra questão, é que se tem duas unidades autônomas e independentes, a primeira seria a construção base, já existente, e a segunda a laje.

Hoje, este direito foi positivado, assim, sendo incorporado no rol taxativo presente no artigo 1.225, inciso XIII do Código Civil de 2002, sendo considerado um direito real “XIII – a laje”. É importante salientar que, a Medida Provisória 759/2016, que foi convertida na lei 13.465 de 2017, foi a responsável pela criação e implementação dos artigos 1.510-A ao 1.510-E do Código Civil, onde estes ficaram responsáveis por tratar das regularizações do Direito de Laje, assim:

Art. 1.510-A do Código Civil de 2002: 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 (Código Civil, 2015, artigo 1.510-A).

O artigo 1.510-A prevê que um proprietário de uma construção possa ceder o espaço acima ou abaixo de sua própria propriedade, com o intuito de que terceiro edifique, caracterizando sua propriedade como construção base.

A edificação feita por este terceiro, se efetuada acima da construção base, será denominada de “sobreposição”, se efetuada abaixo, será denominada “sotoposição”, como pode se ver em:

Logo, quando a concessão desse direito real tem por objeto construção a ser feita acima do prédio-base, pode-se chamá-la “sobreposição”; se a concessão tem por objeto construção a ser realizada abaixo, lícito é rotulá-la “sotoposição”.(MARQUESI, 2018, p. 3).

Portanto, no artigo citado acima, distingue as formas que as lajes podem ser construídas.

2.1. Características

Conforme dito, o Direito de Laje foi criado como instrumento jurídico para formalizar as lajes, que embora, fossem comuns e realizadas de forma gratuita ou onerosa, não tinha amparo jurídico. Trata-se assim de “direito real em coisa própria.” (MARQUESI, 2018, p. 16).

Este direito caracteriza-se principalmente com a regularização fundiária, que tem como objetivo cumprir os requisitos necessários da garantia ao direito de moradia, sua regularização, e a redução de precariedade em construções irregulares e clandestinas, como também, busca trazer a titulação devida daqueles que a habitam. Estas questões podem ser confirmadas na frase: “Entram no conceito de ambiente e vizinhança aspectos de salubridade, sossego, segurança, paisagismo etc. Por isso a construção deverá ser precedida de autorização municipal.” (MARQUESI, 2018, p. 18-19), assim, esta modalidade necessita passar por uma análise de adequação de requisitos. Cumpridos estes, o município deve dar permissão para ocorrer a edificação.

Ainda tendo em vista o direito de moradia, é importante destacar o artigo 6º da Constituição Federal de 1988, que traz o direito de moradia como algo garantido a todos, sendo a laje uma de suas formas de efetivação:

Art. 6º São direitos da Constituição Federal de 1988: São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à

infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.(Constituição Federal, 1988)

Segundo o Código Civil, para o direito real de laje ser efetivado é necessário ter matrícula própria.

É, pois, direito de construir, no caso, o de edificar acima ou abaixo de prédio já edificado, de modo a conservar no mesmo ambiente duas titularidades reais distintas, cada uma delas dotada de matrícula própria no CRI: a unidade construída e a unidade-base, assim, garantindo sua independência em relação a construção base e as demais lajes. (MARQUESI, 2018, p.3).

Vale ressaltar que, existe a obrigação de pagar todos os tributos devidos da sua unidade autônoma, e seguir todos os parâmetros urbanísticos do seu Município.

Ainda dando destaques aos aspectos tributários, por possuir determinada autonomia “Os impostos prediais, assim como as despesas para manter a funcionalidade da laje, serão de responsabilidade do respectivo titular” (Código Civil, art. 1.510 – A, § 2º).

Sobre o mesmo aspecto destaca-se:

Por isso, consumo de água e de energia elétrica, assim o pagamento de IPTU, são atribuídos a ele. Caberá ao município, de sua parte, encontrar mecanismo de cobrança do IPTU, que não levará em consideração valor da construção-base.” (MARQUESI, 2018, p.17).

Ou seja, o titular deve arcar com os tributos pertencentes a sua laje, cabendo ao município individualizar estas despesas.

É garantido ao proprietário da laje, segundo o parágrafo 3º do artigo 1510-A do Código Civil de 2002, o direito de “[...] poderão de ela usar, gozar e dispor.” (Código Civil, 2015, artigo 1.510-A, 3º). Assim, agindo sobre esta construção com uma certa conduta de proprietário, ou seja, alguns dos atributos inerentes a propriedade plena, uma vez que é inerente a este os direitos de gozo (jus abutendi), uso (jus Utendi), fruição (jus Fruendi), dispor (jus disponendi) e reivindicação (revidicatio). O dono da laje, poderá também ceder sua laje, ou permitir a sucessão de nova laje, desde que, o proprietário do solo, autorize.

Além, que no Direito de Laje, não é permitido utilizar as áreas já edificadas pelo proprietário do solo, por exemplo: o quintal. As despesas que advém do interesse

comum do proprietário e do titular da laje, devem ser compartilhadas, já que, de acordo com o artigo 1.510 do Código Civil de 2002:

Art. 1.510-C. Sem prejuízo, no que couber, das normas aplicáveis aos condomínios edifícios, 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. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 1º São partes que servem a todo o edifício: (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

I – os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituam a estrutura do prédio; (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

II – o telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso exclusivo do titular da laje; (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

III – as instalações gerais de água, esgoto, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes que sirvam a todo o edifício; e (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

IV – em geral, as coisas que sejam afetadas ao uso de todo o edifício. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017)

§ 2º É assegurado, em qualquer caso, o direito de qualquer interessado em promover reparações urgentes na construção na forma do parágrafo único do art. 249 deste Código. (Incluído pela Lei nº 13.465, de 2017). (Código Civil, 2015, artigo 1.510-C).

Este direito é considerado como uma forma de condomínio, assim, gerando a divisão de custas inerentes a manutenção das partes comuns, como se vê em:

Despesas de conservação dessas partes comuns devem, portanto, ser rateadas entre os titulares, solução encontrada no caput daquele dispositivo, que faculta aos interessados poder de decidir no contrato como se dará a divisão das despesas. No silêncio aplicar-se-á a equidade, dividindo por igual o valor apurado (MARQUESI, 2018, p.17).

Essa divisão pode ser feita por meio de acordo entre as partes, assim, efetuando esta divisão segundo os interesses estabelecidos entre elas. A construção tanto de sotoposição, quanto de sobreposição, devem ser efetuadas respeitando a construção base, como demonstrado em:

Titular da laje poderá construir, mas deverá fazê-lo civiliter, sem comprometer a solidez e segurança do prédio-base, assim como as linhas arquitetônicas e o arranjo estético do edifício (art. 1.510-B). Caso a edificação da laje vier a ameaça-lo, poderá o dono da construção-base ajuizar as ações típicas da vizinhança, como a nunciação de obra nova e a de dano infecto, não se excluindo a possibilidade de demolição da nova edificação (art. 1.510-C, § 2º). (MARQUESI, 2018, p.17).

Nesse mesmo trecho traz-se a possibilidade de o proprietário da construção base entrar com ação contra quem prejudique sua propriedade.

Porém deve-se destacar a possibilidade de ocorrer o inverso quando “De igual sorte e pelo mesmo fundamento, se a construção-base ameaçar a sobrelevação ou sotoposição, lícito será aos seus titulares mover aquelas medidas judiciais” (MARQUESI, 2018, p.17), assim, possibilitando poder de ação por parte dos donos da sotoposição ou da sobreposição.

O Direito de Laje vem acompanhado do denominado direito de preferência, sendo este a designação da obrigatoriedade de dar preferência de venda ao proprietário(a) da construção base ou de outra laje. A incidência no caso concreto depende da quantidade de participantes nesse condomínio, como pode-se destacar em:

Em suma têm-se as seguintes soluções:

- a) no caso de haver uma laje apenas, pretendendo o titular vendê-la terá preferência o dono da construção-base;
- b) no caso de haver várias lajes, terá preferência o titular da laje superior mais próxima àquela oferecida à venda;
- c) não havendo interessados na verticalidade ascendente, a preferência passará ao titular da laje inferior mais próxima;
- d) no caso de haver várias lajes e a unidade a ser vendida estiver no ponto mais alto do prédio, terá preferência o titular da laje inferior mais próxima;
- e) não existirá preferência quando o dono da construção-base pretender vendê-la. (MARQUESI, 2018, p.17)

Este direito será efetuado por meio de notificação para que os demais proprietários, dentro do prazo de 30 dias, decidam sua posição sobre esta venda, como pode-se ver em:

[...] Fazendo-o por escrito e com prazo de 30 dias, segundo a ordem do caput do art. 1.510-D. Não se exige solenidade para a notificação, bastando seja escrita e que chegue ao conhecimento do destinatário. O silêncio dos condôminos importa anuência e liberação para a venda” (MARQUESI, 2018, p.20).

A não notificação leva a ineficácia do negócio jurídico, podendo esta afirmação fundamentar-se no trecho: “Na hipótese de o titular vender a laje sem dar conhecimento ao preferente, ter-se-á negócio ineficaz” (MARQUESI, 2018, p.20).

2.2. Natureza Jurídica

A natureza jurídica do Direito de Laje, diverge entre direito real sobre coisa alheia e direito real sobre coisa própria, de acordo com Marquesi, 2018 trata-se de direito real sobre coisa própria, quando ele afirma que:

Tal como veio recebida em nosso sistema, a laje pode ser conceituada como o direito real que permite ao titular edificar sobre construção alheia ou abaixo dela, criando uma unidade dotada de autonomia funcional. É, pois, direito de construir, no caso, o de edificar acima ou abaixo de prédio já edificado, de modo a conservar no mesmo ambiente duas titularidades de matrícula própria no CRI: a unidade construída e a unidade base. Vale isso a dizer que o caso é de construção erguida em outra construção. Assim, lícito é concluir tratar-se de direito real sobre coisa própria. (MARQUESI, 2018, p. 3).

Então, conforme o autor, o fato de ter uma matrícula própria e ser uma unidade autônoma, não se trata de direito real sobre coisa alheia.

Em busca de definir certamente a natureza jurídica deste direito, objetivando saber se trata de um direito real sobre coisa própria ou um direito real sobre coisa alheia, doutrinariamente, ainda não há uma posição assertiva acerca deste ponto, existindo assim diversos doutrinadores que defendem ambas as possibilidades.

Este direito é considerado como uma forma de condomínio, assim, gerando a divisão de custas inerentes a manutenção das partes comuns, como se vê em:

As despesas de conservação dessas partes comuns devem, portanto, ser rateadas entre os titulares, solução encontrada no caput daquele dispositivo, que faculta aos interessados poder de decidir no contrato como se dará a divisão das despesas. No silêncio aplicar-se-á a equidade, dividindo por igualo valor apurado. (MARQUESI, 2018, p.17).

Essa divisão pode ser feita por meio de acordo entre as partes, assim,efetuando esta divisão segundo os interesses estabelecidos entre os mesmos.

3 DIREITO DE PROPRIEDADE

Para se compreender o que seria o Direito de Laje, primeiro precisa-se entender o que seria o Direito de Propriedade. O direito à propriedade remonta desde o período romano, onde se existia uma carência por leis que contemplassem e protegem esta modalidade de direito. Classificado como um direito real sobre o bem que o proprietário possui, podendo estes bens serem móveis ou imóveis, criando a relação de domínio do proprietário sobre a coisa.

Esta modalidade de direito foi criada com o objetivo de atender as necessidades humanas, que objetivavam a sobrevivência, porém, com o surgimento de diversos conflitos com o intuito de tomar a propriedade de terceiro, foi-se necessária a regulação deste, como consta em “Pode-se entender que a propriedade é fenômeno espontâneo, decorrente da necessidade de subsistência do ser humano, sendo posteriormente regulado a fim de possibilitar a convivência social pacífica.” (MATIAS E ROCHA, ano, p.3).

A propriedade garante que o proprietário possua o poder para delimitar sua terra, garantindo assim que apenas ele use dos recursos desta para desenvolvimento e produção de suas atividades, evitando que terceiros ausem.

Trata-se de um direito consagrado na Constituição Federal de 1988, no artigo 5º, inciso XXII: “XXII – é garantido o Direito de Propriedade”, e encontra-se presente na modalidade de Direito real no Código Civil de 2002, em seu artigo 1.225, inciso I: “Art. 1.225. São direitos reais: I – a propriedade;”, sendo importante ressaltar que a Propriedade, existe mesmo que nenhum outro direito real se apresente, mas os demais Direitos Reais só existem, por causa da Propriedade, possuindo autonomia, perpetuidade, exclusividade, publicidade e elasticidade.

Este direito, além de estar positivado na nossa Constituição Federal, Código Civil e tratados humanos, é um fenômeno social, já que, desde a existência do homem, existe a propriedade. Apesar, de ser um direito fundamental, ele não é absoluto, é relativizado, pois apesar de ter a propriedade, é necessário dar uma função social, conforme está na nossa Constituição Federal de 1988: “Artigo 5º, inciso XXIII – a propriedade atenderá a

sua função social;” e no artigo 1.228 do Código Civil, em seus parágrafos 1º e 2º, que dizem que:

§ 1º O Direito de Propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

Pode-se ainda destacar que:

A garantia da propriedade não tem incidência, portanto, nos casos em que a propriedade não atenda a sua função social, não se conforme aos interesses sociais relevantes cujo atendimento representa o próprio título de atribuição de poderes ao titular do domínio (SCHREIBER E TEPEDINO, 2005, p.101)

Assim, a propriedade que não atende a sua função social, não poderá ser protegida por lei, ficando vulnerável, ainda mais que:

A propriedade é garantida, sendo exigido do proprietário que atenda à sua função social. A previsão específica entre os princípios da ordem econômica impõe ao Estado o dever de respeitar a propriedade dos agentes econômicos, atribuindo-lhes o dever de fazer com que os bens tenham uso adequado à sua função social. (MATIAS E ROCHA, ano, p.7).

Portanto, este direito possui limitações, inclusive militares e administrativas, e contém como atributos o direito de usar, gozar, dispor e reaver de quem injustamente o possui, assim, todos esses atributos levam ao chamado direito pleno sobre a propriedade. Já aqueles que tiverem apenas um ou mais destes atributos, mas não todos, seriam meros possuidores.

Os demais atributos deste direito estão elencados no artigo 1.228 do mesmo Código, e todas essas formas de domínio cabem para aquele que possui aptidão de proprietário. Este ponto pode ser comprovado no fragmento que diz: “assim, a propriedade é na verdade um complexo de faculdades jurídicas. Uma miríade de

direitos que assistem a determinado sujeito com relação as mais diversas possibilidades de utilização de um determinado bem”. (MATIAS e col., 2006, P.10

Em regra, a forma de aquisição da propriedade é através do registro de título, porém existem outros modos, podendo citar a Usucapião.

Ainda é importante salientar que, não é permitido o uso da propriedade com a intenção de prejudicar terceiros, a exemplo de tipos de defesas a propriedade que são consideradas ilícitas.

4 DIREITO DE LAJE E DIREITOS REAIS

Como já foi mencionado, o Direito de Laje trata-se de um direito real, porém é importante destacar que o mesmo guarda semelhança com diversos outros direitos reais, principalmente com “a superfície, as servidões, a sobrelevação e, particularmente, o condomínio” (MARQUESI, 2018, p.5), o que leva a informações capazes de defini-lo e diferenciá-lo dos demais direitos reais.

A superfície, trata-se de direito real na coisa alheia presente tanto no artigo

1.225 do Código Civil, quanto no artigo 1.369 da mesma lei, assim, tratando-se de a possibilidade do proprietário de terreno possibilitar que terceiro edifique ou plante em seu terreno, como consta em “O direito de superfície consiste em uma espécie de direito real que permite o titular a construir ou plantar em terreno alheio, conferindo-lhe a propriedade resolúvel sobre as construções ou plantações feitas.” (MOREIRA,

p. 8, 2022), sendo que em seu artigo consta:

Art. 1.369. O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão. (Brasil, 2002).

Essa modalidade se assemelha com a Laje, uma vez que ambas possibilitam a terceiro edificar em outra propriedade. Porém suas semelhanças se encerram neste ponto. A superfície possui caráter temporário, se diferenciando da Laje, uma vez que, esta possui caráter perpetuo, assim: “afastou-a da superfície (que é temporária) para aproximá-la da propriedade (que tende à perpetuidade)” (MARQUESI, 2018, p.5).

O direito de superfície não é uma unidade autônoma, ele é diretamente ligado ao proprietário do espaço, ocorre também uma divisão de poderes, referente a superfície, sendo que está se trata de um direito real sobre coisa alheia, já o Direito de Laje é um direito real sobre coisa própria.

A laje possui como principal objetivo efetivar o direito de moradia, presente no artigo 6º da Constituição Federal de 1988, se diferenciando da superfície, que tem como principal objetivo “Ela estimula a economia e a construção civil” (MARQUESI, 2018, p.5). Para finalizar, esta última só possibilita a realização de construção ou plantação sobre terreno nu, não possibilitando construção abaixo, dessa forma, se afastando da Laje, uma vez que “[...] ceder a superfície superior ou inferior de sua construção [...]” (Brasil, 2002), comprovando que pode ocorrer construção acima e abaixo de construção preexistente.

Já as servidões, presentes no artigo 1.378 da lei supramencionada, trata da relação entre prédios, onde um deles é denominado “dominante” e o outro “superveniente”, sendo este segundo utilizado pelo primeiro como forma de suprir determinada carência, como consta em:

Art. 1.378. A servidão proporciona utilidade para o prédio dominante, e grava o prédio serviente, que pertence a diversos donos, e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis. (Brasil, 2002).

Sendo ainda possível que, está relação seja registrada em cartório de Registro de Imóveis, configurando assim, uma relação de subordinação, sendo está inexistente a laje, onde cada imóvel é independente do outro.

Pode-se salientar que “[...] Ademais, as servidões podem ser onerosas e gerar remuneração periódica. Não assim a laje, que, embora possa ser onerosamente concedida, isenta o titular a qualquer pagamento a título de uso ou fruição.” (MARQUESI, 2018, p.5), afastando ainda a servidão, já que nesta, existe a possibilidade de remuneração periódica.

Pode-se destacar também alguns direitos que constituem os chamados direitos reais, a exemplo da sobrelevação, que possui semelhança a partir do momento que permite a construção sob uma construção já existente, assim, assemelhando-se ao direito de superfície. Podendo dizer que:

Laje e sobrelevação guardam semelhanças, porquanto constituem construção realizada sobre construção preexistente. Mas cessa aí a similitude, certo que a sobrelevação é típica dos contratos de superfície e designa o poder que tem o superficiário de conceder o espaço aéreo para que nele alguém edifique. Quando ocorre a sobrelevação, tem-se que o solo é de um, a superfície é de outro e a sobrelevação é de um terceiro. Por fim, a laje admite sotoposição, ideia contrária à sobrelevação. (MARQUESI, 2018, P. 6)

Apesar da sobrelevação e a laje possuírem similitude, não se deve confundir, já que na sobrelevação somente é permitido uma construção acima da superfície, e a laje admite sotoposição.

5 CONCLUSÃO

Mediante ao crescimento da população, foram criadas as chamadas lajes, que ainda não eram positivadas no nosso ordenamento jurídico, mas que já estavam vigentes na população brasileira, em razão disso criou-se o Direito de Laje.

Mas, retomando a pergunta, o Direito de Laje pode ser definido como propriedade? Sim. A partir da comparação efetuada entre o Direito de Laje e os demais Direitos Reais pode-se perceber que, a laje, assim como a propriedade, é dotada de matrícula própria que permite que a mesma goze de uma determinada autonomia em relação as demais lajes, caso existam, e em relação a construção base. Esta mesma característica pode ainda ser salientada no fato de que esta modalidade de construção é constituída de uma passagem própria do imóvel para avia pública, além de também possuir tributos individualizados, a exemplo, um IPTU independente ao da construção-base.

O dono deste imóvel possui alguns atributos inerentes ao proprietário, uma vez que, este tem direitos de usar, gozar, fruir e reivindicar a coisa de quem o possua.

Uma vez que o dono da laje goza de alguns dos atributos de um proprietário, ou seja, gozar, dispor e usar. Dentro, desse mesmo aspecto, deve-se ressaltar que a laje é dotada de registro próprio, assim traçando uma certa autonomia em relação às demais construções; possuindo passagem própria e tendo algumas despesas de forma individualizada.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Raquel. A natureza jurídica do direito de laje. **A adequada natureza jurídica**, Salvador, p. 1-72, 2 ago. 2018. Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/bitstream/ri/27444/1/Raquel%20%20Magalh%C3%A3es%20Ara%C3%Bajo.pdf>. Acesso em: 8 maio 2023.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

Disponível em:
https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso

GRANDE, André. A natureza jurídica do direito de laje: direito real sobre a coisa própria e/ou direito real sobre coisa alheia?. **Direito real de laje**, Florianópolis, p. 1-66, 5 dez. 2019.

Disponível em:

https://repositorio.animaeducacao.com.br/bitstream/ANIMA/7122/1/Monografia_Laje.pdf. Acesso em: 8 maio 2023.

MARQUESI, Roberto. Desvendando o direito de laje. **Civilistica.com**, Rio de Janeiro,

p. 1-24, 16 abr. 2018. Disponível em: <http://civilistica.com/desvendando-o-direito-de-laje>. Acesso em: 29 abr. 2023.

MATIAS, João Luis Nogueira; ROCHA, Afonso de Paula Pinheiro. REPENSANDO ODIREITO DE PROPRIEDADE. CONPEDI, Manaus, p. 1-20, 2006. Disponível em:

file:///C:/Users/T-

Gamer/Desktop/Estudo/Artigo%20Laje/Cap%C3%ADtulo%20I%20%E2%80%93%20O%20DIREITO%20DE%20PROPRIEDADE.pdf. Acesso em: 4 abr. 2023.

MATIAS, João; ROCHA, Afonso. Repensando o direito de propriedade. **Direito de propriedade**, Manaus, p. 1-20, [2006]. Disponível em: <http://www.repositorio.ufc.br/handle/riufc/55706>. Acesso em: 17 maio 2023.